

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE POUR DUREE DE VIE DE LA LOCATAIRE

Entre les soussignés:

Monsieur

NN

domicilié

Ci-dessous dénommé « *LE BAILLEUR* »

Et :

Madame

NN

domiciliée

Ci-dessous dénommée « *LA LOCATAIRE* »

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

L'immeuble sis rue des Patriotes, 38A à 1000 Bruxelles était initialement propriété de la locataire actuelle Madame

Par acte authentique du 2 avril 2007, cet immeuble a fait l'objet, à tout le moins pour son appartement du rez-de-chaussée et sous-sol, d'une donation de l'actuelle locataire
actuel propriétaire bailleur ;

A cette occasion, les parties ont néanmoins convenu que la venderesse
resterait bien dans les lieux comme locataire, sa vie durant ;

Les parties se sont ainsi accordées sur un bail pour la durée de vie de la locataire

Elles conviennent d'en rappeler et confirmer les termes par la présente convention ;

IL EST CONVENU DU CONTRAT DE BAIL SUIVANT :

Art. 1 Objet du contrat :

Le BAILLEUR a cédé en location à usage de résidence principale à la LOCATAIRE, qui l'a accepté, un appartement/studio sis rue des Patriotes, 38A à 1000 Bruxelles, au rez-de-chaussée et aussi sous-sol.

Art. 2 : Durée

Le bail a été initialement consenti en date du 15 avril 2007 pour la durée de vie de la locataire.

Il est en tous points confirmé en ce sens.

Art. 3 : Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 600,-€, payable par anticipation au compte **BE** du BAILLEUR, ceci, sauf nouvelles instructions de ce dernier.

Le loyer est indexé annuellement selon la formule habituelle :
$$\frac{\text{loyer} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

Art. 4 : Destination des lieux

Les parties conviennent que le bien est loué à usage privé de résidence principale et ce, pour une personne.

La LOCATAIRE ne pourra changer cette affectation ou cette destination et occupera les lieux en bon père de famille.

Elle ne pourra par ailleurs en aucun cas sous-louer l'immeuble en tout ou partie, ni céder le bail, et ce, sauf accord préalable écrit du BAILLEUR.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Art. 5 : Charges et consommations privées

Toutes charges et facturations de consommation et d'entretien relatives à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les consommations d'eau, de gaz, électricité, tous combustibles, abonnements téléphone, radio-télévision, internet, les frais d'entretien, entre autres, des appareils de chauffage, éclairage et autres appareillages, de même que les frais de nettoyage, sont à charge exclusive de la LOCATAIRE.

Art. 6 : Impôts

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge de la LOCATAIRE.

Le précompte immobilier est à charge du BAILLEUR.

Art. 7 : Assurances

Pendant toute la durée du bail, la LOCATAIRE fera assurer le bien loué contre l'incendie et les dégâts des eaux, ses risques locatifs et le recours des voisins, et justifiera à première demande du contrat d'assurance et du paiement des primes de cette assurance.

Art. 8 : Etat des lieux : absence d'état de lieux d'entrée

Le bien dont il s'agit aux présentes a été loué dans l'état où il se trouve, bien connu de la LOCATAIRE qui le connaît dans tous ses détails.

Les parties n'ont pas procédé à état de lieux d'entrée ; des visites de contrôle de l'état des lieux et de relevé contradictoire du chiffrage des compteurs de consommation d'eau, gaz et électricité peuvent être demandées par le BAILLEUR au moins une fois par an.

Art. 9 : Entretien des lieux et réparations

La LOCATAIRE veille à maintenir l'appartement en bon état de propreté et d'entretien.

Sont à sa charge l'entretien de l'installation de chauffage, au moins une fois l'an, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des portes et volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, installations sanitaires, installation de sonnerie.

Sont également à charge de la LOCATAIRE les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations qui résulteraient de faits, défauts de soins ou d'entretien ou dégâts commis par la LOCATAIRE, ou par tout tiers ayant eu accès aux lieux loués sous la responsabilité de la LOCATAIRE.

La LOCATAIRE fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Elle préservera les installations de l'effet de l'eau et du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Sous réserve du bon entretien général de l'immeuble loué et de ses équipements par la LOCATAIRE, ainsi qu'indiqué plus haut, le BAILLEUR sera responsable de toutes grosses réparations qui seraient à effectuer à l'immeuble, relativement à sa structure, sa sécurité générale, ainsi qu'à son système de chauffage et de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

Le BAILLEUR ne sera cependant responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Au moins une fois par an, le BAILLEUR pourra pénétrer dans les lieux loués pour vérifier et constater l'état général d'entretien de celui-ci.

Art. 10 : Aménagements éventuels par la LOCATAIRE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au BAILLEUR.

Art. 11 : Affichage et visites

En cas de mise en vente de l'immeuble, mais également 3 mois avant la fin du bail, la LOCATAIRE devra tolérer que des placards soient éventuellement apposés aux endroits les plus apparents et que des amateurs puissent visiter librement et complètement deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Art. 12 : Non respect des obligations locatives - Résiliation

Le non-respect par la LOCATAIRE des obligations reprises aux présentes donnerait lieu à une résiliation du bail à ses torts et griefs.

En ce cas, la LOCATAIRE supporterait tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et serait tenu au paiement, outre des loyers venus à l'échéance avant son départ, d'une indemnité de résiliation et de relocation au moins équivalente à trois mois de loyer.

En cas de défaut du BAILLEUR et de résiliation qui interviendrait aux torts et griefs de ce dernier, la LOCATAIRE serait fondée à réclamer une indemnité de résiliation également équivalente à trois mois de loyers.

Art. 13 : Enregistrement

Les frais et formalités d'enregistrement du bail sont à charge du BAILLEUR.

Art. 14 : Droit applicable – Compétence

Outre les règles qu'elle contient, la présente est régie par les règles du droit belge, en particulier celles relatives aux baux de résidence principale.

Fait à Bruxelles, le 12 juillet 2026, en 4 exemplaires, dont un réservé à l'enregistrement.

La LOCATAIRE,

Le BAILLEUR