

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

REGION BRUXELLES CAPITAL

1. ENTRE : Les Bailleurs

- Civilité : *Monsieur*
- Nom - prénom : |
- Né(e) le :
- Numéro de registre national :
- Domicilié :
- Téléphone :
- E-mail :

2. ET : Le Preneur

- Civilité :
- Nom - prénom : |
- Etat civil :
- Né(e) le
- Numéro de registre national :
- Domicilié :
- Téléphone :
- Email :

3. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Un appartement une chambre avec salon, cuisine avec coin salle à manger, WC et douche, résidé a Rue saint-Vincent 125, 1140 Evere

4. DUREE DU BAIL - MODALITES DE RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL

Durée du bail :

Le bail est conclu pour une durée de 1 année, prenant cours le 11/10/2023.

Il prend fin à l'expiration de cette période de 1 an, à savoir le 10/10/2024, à condition toutefois que l'une ou l'autre partie notifie au moins 3 mois à l'avance sa volonté de ne pas prolonger le bail.

A défaut de cette notification dans ce délai, le bail est renouvelé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Le Preneur ne peut disposer des lieux tant que la preuve de la souscription d'une assurance valable en cours 'n'a pas été communiquée au Bailleur.

Le Preneur reconnaît qu'un défaut d'assurance constitue une faute grave pouvant entraîner à elle seule la résiliation du bail à ses torts.

13. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Grosses réparations :

Les grosses réparations à effectuer au bien loué sont à charge du Bailleur.

Les grosses réparations comprennent, entre autres :

- Les réparations à la toiture et au gros œuvre, en ce compris les chaudières et tuyauteries, la peinture et la menuiserie extérieures.
- Le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Si le preneur constate que l'exécution de grosses réparations s'impose, il en avisera le Bailleur.

Le Preneur devra accepter ces travaux et en subir les inconvénients éventuels sans indemnité, même si leur durée dépasse quarante jours.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur pour permettre l'accessibilité des lieux.

Autres travaux et entretiens :

Le Preneur prend à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Le Preneur se charge, entre autres :

- De faire procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et d'autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.
- De procéder à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle.
- De faire effectuer chaque année (chaudière / mazout) ou tous les trois ans (chaudière au gaz) a un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien de chaudière agréé. Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des intervenants sur la chaudière.
- De maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et de les préserver de gel et autres risques habituels.
- De faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.
- De remplacer toutes les vitres brisées ou fêlées et d'entretenir les volets.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et abords privatifs.

14. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne peuvent être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité compétente.

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité. Le Bailleur a le droit d'exiger en de bail la remise des lieux en leur état initial par le Preneur.

- Le bailleur soit en possession de la preuve de constitution de la garantie locative à son profit.
- Le bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance dont question au paragraphe : Assurance et Habitation.
- Le bailleur soit en possession des premiers mois de loyer.

Si par manque de diligence de la part du Preneur, les conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

7. DESTINATION DU BIEN

SI le locataire = personne physique : le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune activité commerciale ou de vente public.

SI le locataire = une personne morale : le bien ne pourra être le lieu d'aucune activité commerciale ou de vente publique.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques n'est autorisée, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité compétente. Le Preneur garantit le Bailleur de toute conséquence juridique et financière susceptible d'être subie par le Bailleur en raison d'un manquement à cette obligation.

8. CESSION – SOUS-LOCATION

Le Preneur ne peut céder ses droits ni sous-louer le bien.

9. RETARDS DE PAIEMENT

En cas de retard de paiement, le Preneur est redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de 12 %, l'an, l'intérêt étant dû chaque fois sur l'entièreté d'un mois entamé.

Des frais de 10 euros seront réclamés en cas d'envoi de courrier pour cause de retard de paiement, de non-paiement ou du non-respect du contrat de bail.

10. IMPOTS ET TAXES

À l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué sont à la charge du Preneur.

11. ENREGISTREMENT DU BAIL

Le Bailleur procède à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux. Le coût éventuel de l'enregistrement est payé par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

12. ASSURANCE HABITATION

Le Preneur doit être valablement assuré, de manière individuelle, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces, ainsi que contre le recours des voisins. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction d'appliquer la règle proportionnelle et de résilier la police sans préavis au bailleur. Il communiquera au Bailleur, à tout moment et à la demande de celui-ci, la preuve de souscription d'une assurance valable et en cours.

Résiliation anticipée du bail par le Bailleur :

Le Bailleur peut mettre fin au bail dans les conditions suivantes :

- Le Bailleur peut résilier le bail pour occupation personnelle, conformément à l'article 3, §2, des règles relatives au bail de résidence principale.
- Le Bailleur peut résilier le bail pour travaux, conformément à l'article 3, §3, des règles relatives au bail de résidence principale.
- Le Bailleur peut résilier le bail sans motif, moyennant indemnités : à l'expiration de premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente aux six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Résiliation anticipée par le Preneur :

Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Après la période de deux mois institués par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé de cette indemnité n'est pas d'application.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le Preneur pourra à tout moment mettre fin au contrat moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir jusqu'au terme du préavis, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

5. LOYER – INDEXATION

Le loyer de base mensuel s'élève à 650Euro au lieu de 750Euro (comme Monsieur fait les travaux) payable tous les mois, par virement sur le compte

IBAN : _____ dont le titulaire est _____, jusqu'à nouvelle instruction.

Monsieur a payé une garantie de 1300euro ce qui équivaut à deux mois de loyer et le premier mois est gratuit, L'eau, le gaz et l'électricité est à la charge du locataire.

L'**indexation** est due au Bailleur à chaque date d'anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de septembre 2023 est d'une valeur de 127,52.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation. Actuellement, il s'agit de l'indice de prix à la consommation.

6. REMISE DES CLEFS

La remise des clefs au preneur aura lieu après que :

- L'état des lieux d'entrée ait été effectué.

15. CHANGEMENT DE SERRURES

Si le Preneur change ou modifie les serrures extérieures ou autres mécanismes de fermeture, il veille à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs, afin de permettre l'accès aux lieux en l'absence du Preneur ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'implique aucune décharge de la part du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, pas plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas non plus, le cas échéant, l'obligation de fournir tous les jeux de clés ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

16. RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur a communiqué au Preneur le règlement d'ordre intérieur et l'existence du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Les obligations qu'ils contiennent sont à respecter au même titre que les obligations du présent contrat. Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement, les décisions de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ainsi que les décisions du syndic valablement prises dans l'intérêt de l'association des copropriétaires devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

17. ANIMAUX

Les animaux domestiques habituels sont autorisés sous réserve d'accord préalable de Bailleur et du respect de la législation et des réglementations applicables, et pour autant qu'ils ne soient pas dangereux et que leur présence ne constitue pas une source d'ennui ou de dégâts pour le bien ou les voisins, et qu'ils ne compromettent pas la propreté et l'hygiène des lieux habités tant pour le locataire que pour les voisins. Le Preneur s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

18. VISITES DU BAILLEUR – AFFICHAGES

Dans les trois mois précédents la fin du contrat, qu'elle intervienne à l'échéance de celui-ci ou ensuite d'une résiliation, le Bailleur est en droit de faire procéder à la visite du bien par des amateurs, les jours et les heures étant à convenir avec le Preneur, lequel ne peut poser d'exigence déraisonnable sur ce point.

Pendant cette même période de trois mois, le Preneur doit tolérer la pose d'affiches sur des endroits apparents du bien loué

Le bailleur dispose des mêmes droits de visite et d'affichage en cas de mise en vente du bien.

Le Bailleur est également habilité à visiter les lieux dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations de Preneur, ou dans le but de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, expert, ...

Cette visite ne peut se faire que sur rendez-vous avec le Preneur, et le Bailleur doit tenir compte de et respecter la vie privée du Preneur.

Le preneur accepte que le bailleur ou le gérant détienne une clé du bien à n'utiliser qu'avec son accord préalable ou en cas de force majeure avec informations dans les plus brefs délais.

19. EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Bailleur en avertira le Preneur à bref délai qui ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur. Le Preneur est libre de faire ses droits contre l'expropriant, sans porte atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

20. CLAUSES PARTICULIÈRES

Monsieur se charge de refaire la peinture, de mettre un nouveau revêtement de sol et de vider l'appartement et de serrer les deux prises qui ont bougées dans la cuisine pour remettre l'appartement dans un bon état général. Et Monsieur pourrait alors garder la réduction de 100euro par mois.
Monsieur doit quand même envoyer une preuve de paiement de son loyer tous les mois au propriétaire.

Fait à WZMM (2003), le 10-26
En autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Signature et faire précéder de la mention manuscrite " Lu et Approuvé "

Les bailleurs

Le(s) preneur(s)