

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)

ENTRE

Représentée par  
Domiciliée  
Nationalité  
N° national  
N° de tél /GSM  
E-mail

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ci-après dénommée "le Bailleur"

ET

Abdelaziz  
Domicilié  
Lieu et date de naissance  
Nationalité  
N° national/passeport :  
N° de tél /GSM  
Email

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ci-après dénommées "le Preneur"

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être obtenues sur simple demande à l'adresse suivante [contact@pearlmmo.eu](mailto:contact@pearlmmo.eu) ou en format papier.

## IL EST CONVENU CE QUI SUIV

### 1. Objet de la location

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à usage privé à ce dernier le bien décrit comme suit : **l'appartement du 1<sup>er</sup> étage avant**, de +/- 45 m<sup>2</sup>, comprenant 2 pièces dont un séjour, un espace cuisine, une salle de douches avec toilettes

**SIS : 105 Chaussée de Waterloo, 1060 Saint-Gilles**

### 2. Destination – Cession – sous-location – occupation

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du Preneur et à l'exclusion de tout usage professionnel.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le bien ne peut être occupé que par maximum 1 personne.

Il est convenu que seul le Preneur pourra se domicilier dans les lieux.

La location implique l'accès aux parties communes, sans préjudice de la réglementation applicable de copropriété. Le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le Preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur. Le Preneur doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 3. Durée

Le bail est conclu pour une durée de **1 ans**, prenant cours le **03/08/2023** et se terminant le **02/08/2024** pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, de l'ordonnance du 27.07.2017 et moyennant un préavis de 3 mois.

De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions. Le bail peut être prorogé plusieurs fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans pour

[REDACTED] 1/12

demeurer un bail de courte durée. Si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur au-delà d'une période de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur

#### 4. Loyer

Le loyer de base est fixé à **725 € (sept cent vingt-cinq EUR)** par mois.

**Le Preneur s'engage à payer ce montant le 1er jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation sur le compte bancaire suivant :**

Ce loyer pourra être adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{loyer adapté}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail.

**Soit indice juillet 2023 : 128.22 base 2013 = 100**

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

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par l'une ou l'autre des parties. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Conformément à l'ordonnance du 28 octobre 2021 (MB 22.11.2021) visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, le locataire est informé que le loyer INDICATIF de référence pour le logement faisant l'objet du présent contrat, déterminé au jour de sa signature sur le site officiel de la Région Bruxelles-Capitale, se situe à une moyenne de 806 €.

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

#### 5. Garantie locative

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations pour un montant correspondant à **1500 € (mille cinq cents EUR)**, soit l'équivalent de 2 mois de loyer hors charge.

La garantie sera assurée par virement sur le compte du Bailleur avec la communication "**Garantie locative E1 WAT 105** et sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction de toutes les sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Le Bailleur s'engage à respecter en tous points les dispositions légales relatives à la garantie locative constituée par le Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le Preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le Preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée. En vertu des dispositions en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 le contrat de bail pourra prendre fin de manière extrajudiciaire en cas de non-versement de la garantie locative.

#### 6. Charges communes - consommations privatives

Les charges communes, correspondant à l'entretien et consommations des communs, ainsi qu'à la consommation d'eau, sont de **20 € / mois**. Le Preneur versera le montant des charges en plus et en même temps que le loyer. Ce montant pourra être adapté suivant le coût réel des charges communes, ~~comme estimé par le Syndic de la copropriété.~~

Pour ce qui concerne les autres services individualisés et à fins privatives telles que, gaz, électricité ainsi que TV, Internet et téléphonie fixe, et sans que cette énumération ne soit exhaustive, toutes ces consommations privées seront à charge exclusive du Preneur qui s'engage à contracter de son côté tous les abonnements et contrats afférents aux services sollicités.

#### 7. Etat des lieux

##### 7.1 Etat des lieux d'entrée

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du Preneur, à l'établissement d'un état des lieux à l'amiable entre les parties.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.



### 13. Assurances

Pendant toute la durée du bail, le Preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le Bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit :

*"Le Preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires"*

Le Preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve de son paiement annuel, et ce jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Le Preneur apportera annuellement au Bailleur la preuve du paiement des primes

L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du Preneur qui ne respecterait pas cette clause.

---

### 14. Impositions – Enregistrement du bail

Tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué seront à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

Après la période de deux mois, instituée par l'ordonnance pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le Preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire ait mis le Bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.

---

### 15. Visites – Affichage - Expropriation

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Dans un même contexte, le Preneur autorise également le Bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du Preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.



## 7.2 Etat des lieux de sortie

Le Preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée

Les compteurs privatifs devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

---

## 8. Environnement - Certificat de performance énergétique – sécurité

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

01 détecteur de fumée est installé dans le bien occupé par le Preneur. Le Preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le Preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le Bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

---

## 9. Entretien et réparations

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Le Preneur prendra 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. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Le Preneur procédera à l'entretien des parties accessibles des installations. **Le Bailleur se charge de l'entretien de la chaudière individuelle (eau chaude et chauffage).** Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement. Il remplacera, entre autres, toute vitres brisée ou fêlée.

**Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. A défaut, le Bailleur pourra tenir le Preneur responsable de la dégradation du bien loué. Le Preneur devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse quarante jours.**

---

## 10. Embellissements – Améliorations - Transformations

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci 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, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux 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 privatifs.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du Bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le Preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement

---

## 11. Election de domicile

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au Bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du Bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le Bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

---

## 12. Incidence de l'état civil du Preneur

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois, chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

---

#### 16. Règlement d'ordre intérieur

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la propriété/copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

---

#### 17. Résiliation aux torts de l'une des parties

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer.

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

---

#### 18. Validité du contrat & clauses particulières

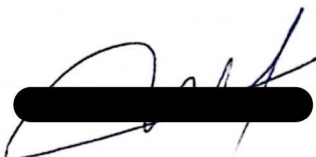


- Ce contrat de bail ne sera valable que si les montants visés aux articles 4 - 5 et 6 ont été versés au plus tard au jour où le bail prend cours (premier loyer + charge et garantie locative) et que preuve est donnée de la souscription à une assurance habitation complète et valable. Dans le cas contraire le contrat sera révoqué de plein droit.

Fait à Bruxelles, le 3 août 2023 -

---

(Signatures suivies du nom des signataires, de la mention manuelle "lu & approuvé" et de la date)

Le Preneur

Le Bailleur