



**BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**  
Appartement

Entre les Soussignés :

[Redacted text]

Dénoté "le bailleur"

ET

[Redacted text]

Dénommés ensemble et solidairement "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 consultées à l'adresse suivante : [www.latourpetit.be](http://www.latourpetit.be) ou obtenues sur simple demande en format papier.

Il est convenu ce qui suit :

**Art 1 OBJET – DESCRIPTION – DESTINATION**

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement ci-après dénommé « bien » à usage exclusif de résidence principale situé : Avenue Commandant Lothaire, 75-77 situé au 2<sup>e</sup> étage à 1040-Bruxelles.

Comprenant les parties privatives suivantes : deux chambres- salle de bains-buanderie séparée -w.c séparé- living – cuisine américaine super équipée- Buanderie équipée terrasse-

[Redacted signature]



un emplacement de parking n° 5 –cave 4 - WC séparé. Chaudière individuelle Viessmann à gaz, Conformément à l'état des lieux.

La gestion des parties communes de l'immeuble est assurée par le **SYNDIC** suivant :

Nom :  
Tél et Mail :

Le nombre de quotités attachées au bien loué est de **1444/10.000**

Le preneur reconnaît que le bien loué peut servir l'usage prévu et qu'il est délivré en bon état de réparations de toute espèce et qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Code bruxellois du Logement ou arrêtées en exécution dudit Code.

Le preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail une copie du certificat de performance énergétique valide requis :

**Certificat PEB** de classe énergétique PEB «B-» Consommation annuelle de 86 KWH/m<sup>2</sup>/an  
Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à charge du bailleur.

#### Art 2 DUREE

**Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans** (bail de courte durée, inférieure ou égale à trois ans) **prenant cours le 15 août 2023 pour se terminer de plein droit le 14 avril 2026**, conformément à la loi (Code bruxellois du Logement)

#### Clause de rupture :

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, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement ou de le faire occuper par son conjoint, ou ses descendants, ses ascendants, ses collatéraux jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les règles applicables aux baux réputés conclu pour une durée de neuf ans.

#### Art 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **1300 Euros (mille trois cents Euros)** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur **le 1er de chaque mois**.

Des coupures de loyer effectuées par le preneur se feront par ordre permanent au compte :

[Redacted]  
[Redacted]

**Le prorata de loyer pour le mois d'août 2023 est de 720 Euros (loyer/charges ). Les prochains mois de loyer seront payés les 1<sup>er</sup> de chaque mois.**

*Conformément à l'ordonnance bruxelloise « Commission paritaire locative (CPL) », visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, votée le 28 octobre 2021 et publiée au Moniteur Belge le 22 novembre 2021, il est porté à titre informatif à la connaissance du locataire que le loyer indicatif de référence pour le logement pris en location peut être calculé en consultant le site <https://loyers.brussels/>.*

#### **Art 4 INDEXATION DU LOYER**

Une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer sera adapté au coût de la vie sur base des fluctuations de l'indice « santé » selon la formule suivante:

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3. Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de base est l'indice "santé" du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue, c'est-à-dire **l'indice du mois de juillet 2023 soit 128,22** (base 2013 - indice santé).  
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

#### **Art 5 IMPOTS**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur.

Le preneur s'interdit d'affecter en tout ou partie le bien loué, sans autorisation préalable et écrite du bailleur, à une quelconque activité professionnelle, toute activité commerciale susceptible d'entrer dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux étant par ailleurs formellement proscrire.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles ou commerciales sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

#### **Art 6 CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT**

Les charges communes de l'immeuble, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic, la location des compteurs communs, les frais d'entretien du jardin et des abords, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien, de nettoyage et de menues réparations des parties communes, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, tels que décrits à sa charge par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017.



  
10/11



Dans le cas d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels de passage, le preneur prendra à sa charge les frais tels qu'ils seront établis par le bailleur, le gérant ou le syndic. Un décompte sera établi suivant les compteurs.

Au moins une fois l'an, le bailleur fera parvenir au preneur un décompte détaillé des charges communes et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision mensuelle destinée à couvrir ces frais, comprenant :

#### Les charges communes

Soit un montant provisionnel de ..... **140 Euros**

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, internet ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommation, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Les compteurs seront relevés et identifiés lors de l'état des lieux d'entrée.  
Le bien loué comporte des compteurs individuels pour :

Eau chaude - Eau froide      oui      Compteur n° : 1903602

Gaz  
Compteur n° : 21226547 EAN : 541448920708291811

Electricité  
Compteur n° : 33401559 EAN : 541448920708291804

Art 7      GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues ci-après, celle-ci ne pouvant excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

La garantie sera constituée, par versement d'une somme de **2600 Euros** sur un compte bloqué, ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution bancaire belge, correspondant à deux mois de loyer

La garantie sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément

aux articles 5 et 6 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution 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. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

**Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été valablement constituée**

**Art 8 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Les présentes pénalités de retard seront réciproquement applicables au bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.

**Art 9 ASSURANCES – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATIONS – ENTRETIEN**

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant l'entrée dans les lieux et ultérieurement à chaque anniversaire du bail.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Le preneur devra tolérer les travaux urgents de grosses réparations mis à charge du bailleur même si elles lui causent des inconvénients et même s'il est privé pendant la durée des travaux de la jouissance d'une partie du bien. Si ces travaux durent cependant plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

Pour les baux de neuf ans ou plus, le bailleur peut, sans l'accord du preneur, au maximum une fois tous les trois ans, réaliser dans les lieux loués des travaux non urgents destinés à améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Il doit, dans ce cas, en informer le preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance.

c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et les travaux de menus entretiens pendant la durée du bail ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais découlant d'un comportement fautif de sa part ou d'un tiers dans les lieux loués.

Sont notamment à charge du preneur, sans que cette liste ne soit exhaustive, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des terrasses, des volets ou dispositifs similaires, l'entretien et le contrôle de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage

central, de ventilation, des installations sanitaires, des installations de sonnerie , téléphone et les ascenseurs, la hotte, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué. Sont à charge du preneur au moins une fois l'an, l'entretien de la chaudière (boiler), des foyers à combustible liquide ou solide, l'entretien du double-flux, l'entretien du système d'alarme et de l'air-co, dont les preuves seront remises à chaque fois au bailleur.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée, y compris le remplacement de robinets, pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté, ou à un vice propre ou à un cas de force majeure.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Les parties se réfèrent pour le surplus expressément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur, annexé au présent bail.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci- dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

e) Le preneur s'engage à entretenir le bien en bon père de famille et à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

f) Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera les détecteurs de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Il s'engage à prévenir le bailleur lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou lorsqu'il existe un dysfonctionnement.

#### **Art 10 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES – JOUISSANCE**

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'éventuel règlement d'ordre intérieur régissant la copropriété. Il s'engage à le respecter et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement au syndic de l'immeuble/bailleur.

Toute modification au règlement d'ordre intérieur et les futures décisions de l'assemblée générale devra être respectée par le Preneur à qui elle sera directement opposable, 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 accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

  




**Art 11** CESSION – SOUS-LOCATION – MODIFICATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra céder ses droits sur le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra sous louer qu'avec l'accord du bailleur.

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

**Art 12** ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties, un état des lieux détaillé, contradictoirement et à frais partagés, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier.

Les parties désignent à cette fin en qualité d'exp[er]t [redacted]

Cet expert est désigné pour procéder également, contradictoirement et à frais partagés, à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat.

Cet état des lieux sera établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désignera un expert pour procéder à l'état des lieux.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux contradictoirement, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Si le logement est pourvu de compteurs individuels, ces états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

L'expert ou le cas échéant les parties détermineront en outre si besoin, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustible privé et existant dans l'immeuble évalués au cours du jour.

Ils détermineront les dommages et dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligation du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

[redacted]

[redacted]

**Art 13**    **AFFICHAGES – VISITES**

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra toiler, jusqu'au jour de sa sortie, que des panneaux publicitaires soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, une fois par an, le bailleur ou son délégué pourront visiter les lieux loués moyennant rendez-vous préalable avec le preneur.

**Art 14**    **EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

**Art 15**    **ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

**Art 16**    **RESILIATION AUX TORTS D'UNE DES PARTIES**

En cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité compensatoire de rupture forfaitaire et irréductible équivalente à 3 mois de loyer. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépenses provenant de cette résiliation.

Les présentes pénalités seront réciproquement applicables au bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.

**Art 17**    **DECES DU PRENEUR**

Le décès du preneur ne met pas fin au bail.

En cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé par les membres du ménage après ce décès du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ou indemnité.

**Art 18**    **ENREGISTREMENT**

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

**Art 19**    **DROIT APPLICABLE**

Les droits et devoirs réciproques des parties sont régis par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.







**Art 20 ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES**

Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales jointes au bail.

**Art 21 CLAUSES DIVERSES**

Avant l'entrée du preneur:

- L'appartement sera nettoyé.
- Fournir les certificats d'entretien récents (max 6 mois) des éléments suivants le cas échéant: chauffage
- Fournir une copie des modes d'emploi des appareils ménagers, et de la chaudière.
- des détecteurs de fumée sont installés conformément à la législation.

**Art 22 CLAUSES PARTICULIÈRES**

La remise des clés par le Bailleur au Preneur se fera sous les conditions suivantes :

- 1) Remise des documents relatifs à la garantie locative
- 2) Remise des documents relatifs à l'assurance risques locatifs
- 3) Preuve du paiement de loyer/charges

Fait à Bruxelles, le 7 août 2023

Le bailleur



Le preneur

« lu et approuvé »  
