

CONTRAT DE BAIL A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés

Dénommé ci-après le bailleur,

ET

Étant solidaires et indivisibles, dénommés ci-après le preneur

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement duplex au rez-de-chaussée avec caves et jardin d'un immeuble situé rue Auguste Lambiotte 37, 1030 Schaerbeek.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans prenant cours le 1^{er} juin 2023 pour se terminer le 31 mai 2026. De commun accord les parties peuvent proroger le bail de courte durée, plusieurs fois s'ils le souhaitent. Cela devra se faire par écrit, aux mêmes conditions et la durée totale ne pourra excéder 3 ans.

Le preneur est autorisé à mettre fin anticipativement au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité 1 mois de loyer.

Dans tous les cas, le bail ne prendra fin que moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration de la période convenue. Si aucun congé n'a été notifié, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans. Les parties s'engagent alors à respecter la législation concernant le bail de 9 ans (entre autres pour ce qui concerne les clauses de résiliation et d'indemnité de départ).

Pour des questions concernant la résiliation du contrat, adressez-vous à J&J Properties au 02 770 76 00 ou via info@jj-properties.be.

3. Loyer

Le loyer de base (hors charges) est fixé à la somme de 1600 € par mois, que le preneur est invité à payer par anticipation et par ordre permanent, le 1^{er} de chaque mois, au compte IBAN _____ sauf instruction contraire du bailleur. Si le preneur jouit des lieux avant le début officiel du bail, il est convenu que le preneur paye un loyer + charges prorata temporis de son occupation {calcul: nombre de jours d'occupation / nombre de jours contenu dans le mois * (Loyer+charges)}. 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 sans que ces intérêts puissent être inférieur à 50 €. En outre, en cas de retard de paiement de plus de 30 jours, le preneur

J&J
PROPERTIES

AV

prendra à sa charge les frais et débours de mise en demeure pour un montant forfaitaire de 75€ par courrier de mise en demeure émis.

4. Indexation du loyer

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation. *Indice de départ* : indice du mois qui précède la date de la signature du présent bail. Soit celui du mois de : avril 2023 = 126,70. *Nouvel indice* : indice du mois qui précède le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indexation ne pourra jamais être négative.

5. Charges privatives

Sont à charge du preneur, sans que cela soit limitatif, les frais découlant de ses consommations privées et de l'abonnement à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, de téléphone, de radio, télévision, télédistribution ainsi que les frais d'ouverture à son nom et de location des installations ou compteurs y afférents.

6. Charges communes de l'immeuble

Outre le loyer dont question dans l'article 3 du présent bail, le preneur paiera en même temps que celui-ci, sa quote-part des charges communes de l'immeuble relatives à l'occupation du bien loué (sur base de ses consommations réelles et/ou des quotités du bien loué). Celles-ci se décomposent comme suit :

Liste des charges locatives	Coût mensuel estimé (€)
le coût des consommations et les frais d'entretien justifiés des parties communes de l'immeuble	25
TOTAL MENSUEL :	25€

Sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre et les grosses réparations ainsi que celles nécessitées par défaut de l'immeuble ou sa vétusté ainsi que toutes charges imposées au bailleur par la loi, les règlements ou les usages.

7. Paiement des charges communes et des provisions pour les consommations privatives

Pour les charges mentionnées à l'article 6 ci-dessus, qui lui incombent en tant qu'occupant, le preneur versera mensuellement (le 1^{er} de chaque mois) en plus du loyer et en même temps que celui-ci un montant de 25€ correspondant au forfait décrits ci-dessus.

8. Assurance

Le preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité locative (les assurances incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes, bris des vitres des parties communes et privées). Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur fournira la preuve de cette assurance avant de recevoir les clés et à chaque anniversaire du bail.

9. Impôts et taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

10. Garantie

Le preneur est tenu de fournir une garantie pour un montant équivalent à 2 mois de loyer. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par le dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 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. 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 constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

Mode de constitution :

Compte bloqué avec capitalisation des Intérêts ouvert au nom du preneur auprès d'une banque belge pour un montant de 2x 1600 €(EUROS), soit 3200€ (EUROS). La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

OU

(KORFINE) Bon de capitalisation de 3600 EUR (deux mois de loyer hors charge). Ce bon de capitalisation est au nom du locataire. Les intérêts seront capitalisés. A cet effet, un document sous seing privé est signé entre les parties.

Libération de la garantie :

La somme correspondant au montant de la caution ainsi fixée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur la production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

11. Accidents, responsabilités, réparations et entretien

Il existe un arrêté gouvernemental de la région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des répartitions et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur. Les parties ne peuvent pas déroger à cette répartition. Cet arrêté est consultable sur le blog de J&J Properties via le lien suivant : <https://blog.jj-properties.be/obligations-reparation-et-entretien/>

Par exemple, sont à charge du preneur : Sont à charge du preneur, les réparations locatives et le menu entretien pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives occasionnées par la vétusté ou un cas de force majeure ne seront pas à sa charge. L'entretien et le contrôle périodique de la chaudière ; le ramonage de la cheminée ; le détartrage des robinets ainsi que le nettoyage des joints et des filtres ; le remplacement des ampoules et des piles des équipements mis à disposition ; le cirage ou l'huilage du parquet ; la tonte et l'entretien du jardin ; ...

Le preneur 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. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout dommage dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur.

Par exemple, sont à charge du bailleur : Les réparations résultant de la vétusté, d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou d'un vice de l'immeuble. Le bailleur fera réparer et remplacer tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la faute du preneur. Le bailleur sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputable, des services et appareils desservant les lieux loués s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier.

12. Modification des lieux loués

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.

13. Etat des lieux d'entrée et de sortie

Avant l'entrée dans le bien par le preneur, un état des lieux sera dressé à frais communs (= à frais partagé).

Le preneur et le bailleur mandatent la société / l'expert Tillman Tiffany – (t.tilman@dc-expertises.be) pour effectuer l'état des lieux. Les parties sont au fait du tarif pratiqué par l'expert et s'engagent à honorer la facture qui sera émisé par l'expert.

De par le présent contrat, les parties procéderont également 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. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par l'état des lieux, sauf les erreurs de fait ou matérielles, ou contradictions.

L'état des lieux de sortie sera effectué au plus tard le dernier jour ouvrable avant la fin de la location, celui-ci devant coïncider avec la libération de lieux et la remise des clefs. En cas de désaccord des parties pour fixer la date de la sortie locative, l'expert aura pour mission de fixer la date de ladite sortie locative en fonction de son agenda. Les parties acceptent dès à présent la date que choisira l'expert. Si une des parties n'est pas disponible à la date fixée, celle-ci a l'obligation, à ses frais, de mandater

0.71

un tiers pour le représenter et lui donnera les pleins pouvoirs pour libérer les lieux et signer le constat de sortie locative. Si une partie fait défaut, l'expert liera définitivement les parties. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

14. Destination des lieux – sous-location – cession de bail

Le bail est conclu à usage de résidence principale. Le preneur ne peut changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

15. Election de domicile – état civil

Le preneur déclare être domicile dans le bien loué pendant toute la durée du bail. Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de sa situation, notamment en cas de mariage, de divorce, de conclusion d'une convention de cohabitation.

16. 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.

17. Résiliation

En cas de résiliation par la faute d'une des parties, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat.

18. Affiches et visites – Remise en location ou vente du bien

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail (remise en location), le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, relocation ou vente, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter librement et complètement trois jours par semaine (du lundi au samedi inclus), durant deux heures consécutives par jour (entre 08h30 et 20h). Ces jours et heures de visites seront fixés entre les parties. En cas de volonté de mise en vente du bien, le bailleur est tenu d'en avvertir le preneur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

19. Règlement d'ordre intérieur – animaux

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur occupera les lieux en bon père de famille. Le preneur pourra posséder un animal domestique que moyennant l'accord écrit du bailleur.

20. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail à ses frais. (sélectionnez une des deux options)

- A cette fin, il mandate l'agent immobilier de s'en occuper. L'agent immobilier enverra la preuve de l'enregistrement par mail au propriétaire.
- Le bailleur s'occupe lui-même des démarches liées à l'enregistrement

21. Certificat énergétique

Le certificat PEB est joint au présent bail.

22. Application des lois

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par un tribunal compétent. Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

23. Numéro de compteurs ou code EAN (si privatifs) et autres informations utiles

- a. N° compteur électrique / EAN : voir état des lieux d'entrée
- b. N° compteur de gaz / EAN : voir état des lieux d'entrée
- c. N° compteur d'eau : voir état des lieux d'entrée

Les index des compteurs seront relevés lors de la remise des clés et/ou lors de l'état des lieux d'entrée.

JMJ
PROPTALIS

M 171

120

24. Clauses diverses

- a. Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ces détecteurs sont munis de piles. Le preneur s'interdit d'en faire un quelconque usage à d'autres fins et il s'engage à remplacer les piles lorsqu'elles sont déchargées et à prévenir le bailleur en cas de dysfonctionnement et ce par mail.
- b. L'appartement est non-fumeur.
- c. Il n'est pas autorisé de laisser des vélos / poussettes ou autres affaires dans le hall / parties communes de l'immeuble qui doit rester uniquement un espace de passage.

Fait à Bruxelles, le 24/05/20xx en autant d'exemplaires que de partie. Paraphe sur chaque feuille. Signatures précédées de la mention « lu et approuvé ».

LE BAILLEUR

"Lu et approuvé"

LE PRENEUR

LA LISTE DES ANNEXES SUIVANTES FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU BAIL

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement

Annexe 3 : Ordonnance du 27 JUILLET 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation – également consultable sur http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_lol/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=lol

Annexe 3 bis: Certificat PEB

Annexe 4 : Etat des lieux (à joindre après la signature du bail)

JMJ
IMMOBILIER

[Signature]