

BAIL DE LOCATION D'APPARTEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]
ci-après dénommée "le bailleur" d'une part,
et

[REDACTED]
ci-après dénommés "le preneur" d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. : OBJET

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte :

Un appartement situé au 1^{er} étage de la maison sise 29 rue Henry Bergé à 1030 Schaerbeek. Le loyer comprend également l'accès à la cuisine commune du rez-de-chaussée ainsi qu'au jardin

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, bien connu du preneur qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leurs détails. Il reconnaît que les lieux répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

ARTICLE 2. : DUREE

Le bail est conclu pour une durée d'un an à daté du 1^{er} décembre 2023, il est ensuite renouvelable par période d'un an. Le « preneur » pourra résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois.

ARTICLE 3. : LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 600€ pour l'appartement et l'accès aux communs et cent vingt euros pour les charges pour un total de 720€ que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation, de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois.

Les charges comprennent (eau, électricité, le gaz, le chauffage).

Les paiements se feront au compte n° [REDACTED]

ARTICLE 4. : INDEXATION DU LOYER

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera réalisée par application de la formule suivante : (loyer de base x nouvel indice-santé (index à la consommation)) : indice-santé de départ = nouveau loyer

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3 ; le nouvel indice est celui du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ; l'indice de départ est celui du mois précédant celui au cours duquel le présent contrat est conclu.

ARTICLE 5. : FOURNITURE ET COUT DES PRESTATIONS DE SERVICES

Désignés sous le terme général de "coût des services". Coût inclus dans le montant du loyer.

ARTICLE 6. : IMPOTS ET TAXES

Toutes les taxes quelconques ainsi que tous les impôts mis ou à mettre sur les lieux loués sont incluses dans le montant du loyer à l'exception de celles qui seraient générées par l'occupation spécifique du « preneur », elles seraient alors à sa charge.

ARTICLE 7. : DESTINATION DES LIEUX LOUES - JOUISSANCE

7.1. Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale et d'habitation et s'y domicilier.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien à un tiers, si ce n'est avec l'accord préalable et écrit du bailleur, qui pourra en tout état de cause exiger que le preneur initial reste tenu des engagements découlant du présent contrat.

Sauf accord exprès, le preneur s'interdit de peindre ou de vernir toutes boiseries, quelles qu'elles soient, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bien loué, et notamment les portes, plinthes, châssis de fenêtres et le mobilier attaché à demeure.

ARTICLE 8. : ENTRETIEN - REPARATIONS

8.1 Le preneur veillera à maintenir les lieux loués dans un état l'état initial et à l'entretenir « en bon père de famille »

8.2. Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien incombant normalement au bailleur, mais nécessitées par le fait du preneur ou par le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur. Il réparera, à l'intérieur comme à l'extérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol.

8.3. Sous peine de voir engager sa propre responsabilité, le preneur signalera immédiatement au bailleur tous dégâts dont la réparation incombe au bailleur et tout incidents ou accidents dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de dysfonctionnement ou d'arrêt accidentel du chauffage, de la distribution d'eau chaude ou froide,

de l'électricité, des ascenseurs ou autres services, sauf s'il est établi que, dûment avisé, le bailleur n'a pas pris toute mesure pour y remédier.

8.4. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations ou d'entretien à charge du bailleur pour autant que ceux-ci lui permettent de raisonnablement jouir du bien loué

ARTICLE 9. : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

9.1. Le preneur s'interdit formellement d'utiliser les canalisations d'eau comme prise de terre.

9.2. Pendant toute la durée du bail, le preneur devra faire assurer sa responsabilité civile vis-à-vis du propriétaire et/ou des tiers ainsi que son mobilier auprès d'une compagnie agréée par le bailleur.

9.3. Le preneur renonce à tout recours du chef de l'article 1721 du Code Civil, pour tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

ARTICLE 10 GARANTIE LOCATIVE

Par Exception aucune garantie locative n'est demandée au preneur

ARTICLE 11. : RETARD DE PAIEMENT

Toute somme quelconque, non payée à l'échéance, c'est-à-dire dans les cinq premiers jours du mois, produira de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 4 % mensuel du bailleur.

En cas de retard de paiement, le bailleur se réserve le droit de faire appel à un bureau de recouvrement dont les frais incombent entièrement au locataire.

ARTICLE 12. : RESILIATION

Si le bail devait être résilié aux torts du preneur, le preneur devrait payer la totalité de l'engagement défini à l'article 2. Le renoncié est prévu à l'article 2.

ARTICLE 13. : 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 et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait à diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

ARTICLE 14. : VISITES - AFFICHAGE

14.1. Pendant toute la durée du préavis, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

14.2. Pendant les trois derniers mois qui précèdent la fin du bail, ou en cas de mise de vente, le preneur devra permettre, sans prétendre à une quelconque indemnité, l'apposition d'affiches et la visite des lieux par les amateurs, deux jours par semaine au moins et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord, les jours ouvrables entre 9h 00 et 17h.

ARTICLE 15. : ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

15.1. Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur un nouveau domicile en Belgique.

15.2. Le preneur avisera immédiatement le bailleur, sous pli recommandé, de toute modification qui pourrait intervenir dans son état civil, de domicile d'un des conjoints.

Toute négligence rendra le preneur responsable de toutes les conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

Pour rappel "le preneur" est représenté par le ou les signatures du présent bail.

ARTICLE 16. : DIVERS

16.1. Le bailleur n'est pas autorisé à transférer en tout temps les droits et obligations du présent bail à des tiers sans l'accord préalable du bailleur.

16.2. La présente convention est régie par la loi belge.

Faits à Bruxelles, le 1 décembre 2023, en deux exemplaires dont chaque partie ayant un intérêt distinct déclare en recevoir un,

Le bailleur,

Le preneur,

