



199509-15117-00192

Informations relatives à l'identification du document:

Type de document: CONTRAT DE BAIL - HABITATION

Identifiant du document:

Référence enregistrement:

Identifiant de traçabilité:

Bureau de l'enregistrement compétent:

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles
Rue de la Régence 54 - 1000 Bruxelles
0257/742 90
0257/963 83
rszsj.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

Données du contrat:

Bailleur:

Preneur:

Situation du bien: 1030 Schaerbeek
Rue des Ailes 51

Date de début du bail: 05/07/2018

Durée: 36 mois

Loyer - Charges: 600.00 euro/mois - 0.00 euro/mois

Date de signature: 05/07/2018

Informations techniques:

Projet: MYRENT-Baux et états des lieux
Application: MYRENT_D2D
Version: V2



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

Ce modèle n'est pas utilisable pour les résidences secondaires, les colocations, le bail d'étudiant, le bail glissant.



Le présent contrat-type est publié et librement disponible
sur le site internet immobilier belge **www.pim.be**
(Propriétés Immobilières sprl, avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles, agréé IPI n° 101.248)

Reproduction autorisée et recommandée,
pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source.

Vérifiez sur **www.pim.be** si vous disposez de la dernière version de ce modèle,
compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires :
la présente version est la 2018v2.

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat
ainsi que pour le compléter,
posez gratuitement vos questions sur le forum online **http://forum.pim.be** .

**Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat de bail ne sont pas responsables de
l'usage qui en serait fait.**

190509-1511-00193

**CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE - REGION DE BRUXELLES****ENTRE****A. Bailleur :**

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

Rue des Ailes n° 51 à 1030 Schaerbeek

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET**B. Preneur :**

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance)

(Bte 3)

Obligés solidairement et indivisiblement,

ici représenté(s) par
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

EST CONVENU CE QUI SUIT :**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT - MODE DE GESTION**

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien complètement décrit comme suit, et déjà attentivement visité :

*un appartement d'une chambre complètement
renové meubles cuisine neuve, la gaine neuve
cabinets neuves WC abîmés, frigo et
cuisinière d'occasion chaude, vaillont neuf ainsi
qu'électricité*
Et situé *à Rue des Ailes n° 51 à 1030 Schaerbeek.*

La location implique l'accès aux parties communes suivantes, sans préjudice de la réglementation applicable de l'éventuelle copropriété.....

Le bien apparaît répondre notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

Il sera dressé en début de bail, **entre les parties/par expert**, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention ; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert est chargé de procéder 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 15 jours avant la date prévue pour le constat.

L'état des lieux de sortie sera effectué à frais communs après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.



Le bien est géré par le Bailleur / un Régisseur / Autre (détailler le cas échéant) :

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de :

SOIT : Neuf années, prenant cours le

.....

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

SOIT : (Bail dit « de courte durée » et d'une durée de six mois à trois ans)
3,6... mois / années, prenant cours le 5 juillet 2018

SOIT : (Bail dit « de courte durée », et d'une durée inférieure à six mois)

..... mois, prenant cours le, se terminant le
 résiliable à l'expiration de chaque période de moyennant préavis notifié au moins à l'avance, et le paiement d'une indemnité de

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 237 du Code du logement, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
 Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail ;
- à l'expiration du premier et du deuxième triennats, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ;
 toutefois, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du deuxième triennats, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

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 l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. 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 et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint 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.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le Preneur au Bailleur prévus par le Code du logement en matière de baux de neuf ans et de baux de courte durée, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le Preneur au Bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale.

Le Bailleur n'autorise pas - autorise qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum %) soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

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 déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne peut sous-louer le bien qu'avec l'accord du bailleur.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer (hors charges) de base mensuel/trimestriel de 600 € payable chaque 5 de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date 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.



190509-15117-00197

Indice de base : mois de 600 €
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, 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, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, 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 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

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 sera 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.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Le bien ne dispose pas / dispose de compteurs individuels
* pour l'eau n°..... code d'identification *eau compris dans le loyer*
* pour le gaz n°..... code d'identification
* pour l'électricité n°..... code d'identification

Le bien fait / ne fait pas partie d'une copropriété.
Dans l'affirmative, le nombre de quotités qui lui sont attachées dans la copropriété est de

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour dans les frais de consommation.

De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour dans les frais de chauffage et pour dans les frais de distribution d'eau chaude.

Provision / forfait pour charges communes :
Provision / forfait pour autres consommations :
électricité, gaz et assurance à la charge du preneur.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû par une partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, 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 en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis, ainsi que les réparations, autres que locatives, à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, 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 menuiseries intérieures, des boiseries et châssis, des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Il fera effectuer, conformément à la réglementation applicable, et chaque année, s'agissant d'une chaudière au mazout, ou tous les trois ans, pour une chaudière au gaz, un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières aisément accessibles. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute. Il entretiendra les volets.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, 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.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

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.

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés par le Preneur 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 privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.



11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

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.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. ENVIRONNEMENT

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 qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

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.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont.....

13. RESOLUTION DU BAIL

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Preneur pourront inclure notamment les frais de déménagement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :



- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de pour un montant correspondant à mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à 2 mois de loyer (maximum 3 mois de loyer), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution progressive / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une institution financière et un CPAS.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du 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. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - 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 à tout moment en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

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.

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. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. INCIDENCE DE L'ETAT 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. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.



190509.1511/.00201

18. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur résolution de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et à toutes ses suites sera arbitré en premier et dernier ressort par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), conformément à la loi et à son règlement, dont elles ont pu prendre connaissance.

Ce faisant, les parties entendent appliquer la loi fédérale (www.belgium.be/fr/la_belgique/pouvoirs_publics/autorites_federales/competences_autorites_federales), au travers de l'article 1676 du Code judiciaire, et exclure tout dispositif non conforme.

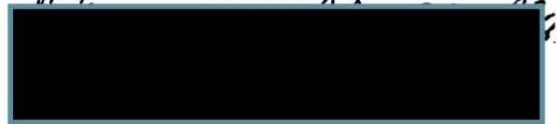
CLAUSES PARTICULIERES

Fait à Schaerbeek
le 31 mai 2018
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *



Le Preneur *



* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Lu et approuvé

Annexes : (à joindre par les parties)

- Etat des lieux
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 (annexe à simple valeur explicative)



Edition française

BAIL A LOYER

Reproduction interdite

Clauses générales

Appart	Clauses particulières aux appartements
Meublés	Clauses particulières aux locations meublées

**= (supprimer les clauses inutiles)
* = Voir « Quelques conseils pratiques »

Article 1 — CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITE JURIDIQUE * — Entre les soussignés:

[Redacted] (identité - profession, - adresse - qualité juridique)
 d'une part M. [Redacted] Rue [Redacted]

qui désignent pour mandataire, M. [Redacted] (propriétaire), bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR * et d'autre part M. [Redacted]

le 06/11/1951, C.I. ou passeport n° de [Redacted] locataire(s) dénommé(s) par la suite le PRENEUR * et qui fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique.

Les contractants agissent conjointement et solidairement en application de l'article 1200 du Code civil. Si le bien loué est à l'usage de résidence principale du ménage, les deux époux participeront à la rédaction et à la signature du présent bail. Si le mariage est postérieur à cette signature, un avenant le précisera.

La résiliation du contrat de bail sera signifiée nommément et séparément à chacun des preneurs.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 2 — OBJET DE LA LOCATION * — Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit:

un appartement complètement rénové ou pièce
 et salle cuisine équipée, salle de
 douche, rénovée, chaudière et électricité nouvelle
 sis(e) à Rue des Ailles n°51 bte 2 à 1030 installation
 parfaitement connu(e) du preneur. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : Schaarbeek
 loué (20€ par mois)

Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou grevés et ces servitudes seront précisées si elles existent, in fine de ce bail.

2A

Le bien loué ne pourra servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux: il en sera de même s'il s'agit d'une activité professionnelle ne tombant pas sous la loi précitée sur les baux commerciaux *

2B

Le bien qui fait l'objet de ce bail et qui est cadastré division cadastrale
 est loué à usage

Option ** - N'est pas affecté à la résidence principale du preneur dont la résidence principale pour la durée du présent bail est établie à l'adresse :

** Barrer la mention inutile

2C



Si le bien est loué non meublé, le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

2D

Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour personnes au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résolution du bail.

Article 3 — DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 1er Mars 2019 pour se terminer le 29 Février 2020

* Uniquement pour habitation pour 2 personnes -> simples, le bail prendra fin

Article 4 — GARANTIE * — Le preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du preneur auprès de pour un montant correspondant à mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à 2 mois de loyer (maximum 3 mois), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution par mensualités constantes / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une institution financière et un CPAS.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations contractuelles du 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. Cette garantie ne pourra servir en aucun cas en apurement de loyer ou de charges. La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires. Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

4 A - REMISE DES CLES

Le preneur n'aura disposition des lieux qu'après règlement du loyer et avoir apporté les attestations du règlement de la garantie et de la souscription auprès d'un courtier agréé d'une police incendie globale faite dans le cadre de ce bail, et l'accord conclu sur la désignation d'un ou de deux experts chargés de l'état des lieux d'entrée.

Article 5 — LOYERS ET CHARGES

5 A — LOYER — Le loyer mensuel de base est fixé à sept cents euros que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en paiements égaux aux échéances de et par ordre permanent à sa banque au profit du compte du bailleur.

5 B — INDEXATION — Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice santé publié chaque mois au Moniteur belge. Il a été choisi comme indice de départ l'indice de points qui est celui du mois précédant celui où le contrat a été conclu soit le mois de de l'année A chaque échéance anniversaire du bail, le loyer sera déterminé par la formule suivante:

« Loyer de base multiplié par l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer et divisé par l'indice de départ ». Notification en sera faite au preneur dans les trois mois de la publication de l'index.

5 C — IMPOTS — A l'exception du précompte immobilier, toutes les impositions et taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat fédéral ou par tout autre pouvoir public, seront à la charge du preneur au prorata de son occupation.

5 D — CHARGES PERSONNELLES — Sont à la charge exclusive du preneur tous les frais, T.V.A. comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc.

5 E — Appart ; **LOCATIVES D'UNE COPROPRIETE*** — Le prix du bail comprend en plus du loyer indexé, le ; communes et privatives (+TVA) mises sur le bien loué. Le preneur supportera ainsi, et sans que cette énumération soit limitative, les émoluments du Syndic, tous les salaires, les charges sociales et les primes d'assurances du personnel, tous les frais de consommation, d'entretien, de petites réparations, de contrôle et les primes d'assurances des services collectifs de l'immeuble et de ses abords.

On entend entre autres par service collectif les ascenseurs, le chauffage, le conditionnement d'air, la fourniture des eaux froide et chaude, l'entretien des communs et des abords, etc. Le preneur supportera en outre les frais de plaquettes nominatives, les taxes d'emménagement ou de déménagement, les frais de débouchage et toutes les charges qui seraient personnelles au preneur, dont les frais de consultation des comptes chez le Syndic.

Restent à la charge du bailleur : les primes d'assurances incendie et R.C. Immeuble et dégâts tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretien, de grosses réparations et le fonds de réserve.

Provisions* pour charges locatives: le preneur versera avec son loyer une provision de *vingt euros* euros pour les charges locatives. Dans la quinzaine de la réception du décompte de clôture de ces charges comprenant le chauffage et les eaux, froide et chaude, le bailleur ou le preneur remboursera à l'autre partie le solde en plus ou en moins des provisions versées. A l'entrée du preneur dans les lieux loués et à sa sortie, sa quote-part dans les charges locatives trimestrielles (semestrielles) sera calculée dans les limites de temps de son occupation relatives à cette période. A la sortie, pour ce qui concerne les consommations par compteurs du chauffage et des eaux, un décompte provisoire sera établi jusqu'à la régularisation des comptes, moment où, la provision bloquée à cet effet sera alors libérée.

Révision des provisions - A la clôture des comptes annuels, la provision prévue pour les charges sera alignée en plus ou en moins sur la provision précédente avec effet prenant cours au premier loyer qui suivra.

P.M. Quotités - Les quotités dans la copropriété du bien loué sont : appartement/..... , ascenseur/....., garage/.....

5 F — Appart * Charges locatives non régies par un Syndic

Provisions pour charges locatives

Révision des provisions

5 G — Meublés — Les parties conviennent expressément que la partie du loyer relative aux meubles représente % du loyer total. (article 7, § 4, du Code des Impôts sur les revenus).

Article 6 — ASSURANCES* — Le preneur s'engage impérativement à assurer sa responsabilité civile pour tous dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entière garde juridique.

Il s'engage également à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global étant entendu que le capital assuré prohibe l'application de la règle proportionnelle et que le risque bris de glaces couvre le remplacement de toutes glaces brisées quelles qu'en soient les causes et que le risque vol couvre les déprédations immobilières apportées au bien loué lors d'un vol avec effraction ou d'une tentative de vol.

Si le bailleur a souscrit une assurance de ce type pour le bien loué et que la police d'assurance contient un abandon de recours contre le preneur, celui-ci est déchargé de cette obligation d'assurance à condition de s'engager à rembourser au bailleur 50% du montant de la quittance documentant la prime d'assurance quels que soient les capitaux assurés. En outre, il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

6 A — Meublés Le preneur assurera en outre sa responsabilité civile en risque "vol" pour le mobilier équipant le bien loué. Le bailleur indiquera au preneur la valeur globale et celle des objets particulièrement précieux.

Article 7 — ETAT DES LIEUX D'ENTREE* — Le bien est loué dans son état actuel que le preneur reconnaît correspondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et être exempt de dégâts

locatifs à l'exception de mobilier. Ce procès-verbal



eront consignés dans un procès-verbal détaillé d'état des lieux et inventaire dressé entre les parties/par expert** avant l'entrée du preneur. L'expert sera choisi par les parties comme arbitre et ce, à frais communs, soit sera mandaté par chacune des parties et agissant conjointement.

Le choix s'est porté sur

A défaut d'accord, requête pourra être introduite auprès du juge de paix dans le premier mois de l'occupation pour la désignation d'un expert à frais partagés (limité à quinze jours si la location est d'une durée inférieure à un an). Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs sur ces modifications et leurs conséquences. Il en sera de même en cas de cession autorisée par le bailleur, cela, pour départager les dégâts imputables au cédant, sans intervention du bailleur dans l'expertise. Le récolement sera acquis au cessionnaire et joint à l'état des lieux d'entrée.

Article 8 — ENTRETIEN ET REPARATIONS*

8 A — OBLIGATIONS D'ENTRETIEN — Le preneur a l'obligation d'aviser le bailleur des travaux de réparations qui lui incombent et de leur urgence. Le bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il n'est établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures en son pouvoir pour y parer. Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

8 B — Dans le chef du bailleur: le bailleur a à sa charge les grosses réparations comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. La responsabilité du preneur pourrait être engagée dans ces travaux, si ceux-ci résultaient de son fait ou de tiers dont il serait responsable et également de son abstention à aviser sans délai, le bailleur de l'existence de dégâts.

8 C — Dans le chef du preneur: le preneur a la garde du bien loué et il doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera particulièrement :

- à entretenir régulièrement et avec les produits appropriés les parquets, les couvre-sol de toute nature, la marbrerie, les peintures, les boiseries, les équipements sanitaires dont il assurera le détartrage;
- à lubrifier ou graisser paumelles, charnières des portes et fenêtres et les serrures;
- à remplacer les sangles et les cordelières des volets et jalousies;
- à faire ramoner une ou deux fois l'an, si nécessaire, les cheminées;
- à utiliser et à faire entretenir les équipements modernes mis à sa disposition (dont ascenseurs, brûleurs et chaudières s'il en a la conduite, décalcariseurs, etc.);
- à vérifier l'étanchéité des robinets d'arrêt; à protéger les canalisations et les appareils contre les effets de la gelée et en cas d'absence entre le 15 novembre et le 15 mars, à faire vidanger par un homme de métier les tuyauteries et les équipements susceptibles d'être pris par le gel ;
- à utiliser les humidificateurs qui seraient mis à sa disposition et ce, particulièrement dans les pièces dépourvues d'une cheminée ouverte;
- à éviter toute obstruction des décharges des eaux usées et des toilettes, des vide-poubelles et à faire procéder aux désobstructions rendues nécessaires; en faire de même à l'extérieur pour les terrasses, les corniches accessibles, les crépines et regards et cela particulièrement à la chute des feuilles;
- à entretenir les citernes, les fosses septiques, les puits perdus, le jardin (pelouses, haies, arbres fruitiers, etc.) ;
- à faire procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis.

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.

Si le preneur est locataire d'un immeuble sans concierge, il pourrait avoir à sa charge le nettoyage des abords ou en partie celui des communs. Le préciser à l'article 17.

8 D — Le preneur s'interdira impérativement:

- de modifier les lieux loués sans accord préalable et par écrit du bailleur, dont application de peinture sur papier peint et modification des tons de la peinture des plafonds;
- d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre;
- de perforer les boiseries les revêtements muraux en faïence ou autre matériau ainsi que les éléments décoratifs;
- d'utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les canalisations;
- d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à raz les fils électriques aux points lumineux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins dix centimètres de prise.

8 E — Meublés

meublés au fur et à mesure de la chose qu'il signalera au bailleur.



Le preneur a la garde et l'entretien du mobilier mis à sa disposition. Il réparera les meubles et les objets mobiliers et les réparera les soins sauf dégâts dus à l'usure normale, à la vétusté ou au vice propre de la chose qu'il signalera au bailleur.

8 F — RETARD DE PAIEMENT — Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du débiteur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un pour cent par mois au profit du créancier, tout mois commencé étant considéré dans son entièreté.

8 G — VITRES — Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

8 H — Appartement — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR — Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui pourra être consulté chez le Syndic. Le preneur s'engage à s'y conformer strictement comme à toute décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, pouvoir souverain de l'immeuble. L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique aussi aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Article 9 — VISITE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR — Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur au moins quarante-huit heures à l'avance.

Article 10 — ANIMAUX — Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit. Le preneur d'un appartement régi par un acte de base devra demander, le cas échéant, l'autorisation au Syndic.

Article 11 — SOUS-LOCATION, CESSION ET RESOLUTION DU BAIL

11 A — Le preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

11 B — En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation de trois mois de loyer, outre les charges de toutes natures, les dommages locatifs éventuellement dus ainsi que l'intégralité des honoraires de l'expert chargé de l'état de sortie locative.

Article 12 — EXPROPRIATION — En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur. Ce dernier invitera le preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du bailleur.

Article 13 — VENTES PUBLIQUES — Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques dans le bien loué.

Article 14 — AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS — Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement préalable et par écrit du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.

Article 15 — VENTE - MODALITES DE SORTIE*

15 A — Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et par ailleurs, il devra laisser visiter les lieux loués trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.*

15 B — Dans la notification de sa renonciation ou dans les huit jours qui suivent la réception du préavis donné par le bailleur, le preneur aura l'obligation formelle de faire connaître au bailleur l'identité et l'adresse de l'expert auquel il donne mandat irrévocable d'arbitrer avec l'expert du bailleur l'importance et l'évaluation des dégâts locatifs éventuels. A défaut de ce faire, le bailleur est autorisé à provoquer sans plus attendre et par



voie de requête en app l'article 594 du Code judiciaire, la nomination par le juge de paix compétent d'un expert chargé de l'estimation du montant de la réparation des dommages issus des dégâts locatifs éventuels. Dans ce cas, le preneur supportera seul les frais de justice et d'expertise même dans l'hypothèse d'accord amiable devant l'expert judiciaire.

15 C — Meublés — Après la remise en place des objets mobiliers à l'endroit qui leur est assigné dans l'état d'inventaire et à défaut, le preneur supportera seul le surcoût d'honoraires que les experts seraient en droit de réclamer.

15 D — Après évacuation de tous ses objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux avant le passage des experts. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures du gaz et de l'électricité avant leur passage, ceci afin de leur permettre la vérification des divers équipements mus par ces énergies.

Il invitera l'expert ou les experts à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et d'inventaire et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

Article 16 — ENREGISTREMENT DU BAIL* — Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement – 4 mois en cas contraire). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

Article 17— CLAUSES PARTICULIERES — Si nécessaire, prévoir une annexe timbrée à joindre au présent bail.

Approuvé la rature de lignes écrites et de
mots rayés nuls dans le présent bail.

Fait en quatre exemplaires dont deux sur lesquels on apposera un timbre fiscal. Trois seront soumis à l'enregistrement, le quatrième restant comme preuve de conformité aux mains de la partie qui n'a pas été chargée de l'enregistrement, et ce, jusqu'à la réception obligatoire de son exemplaire, revêtu du cachet de l'enregistrement.

A Bruxelles, le hier Mar 2019

Bailleur:

Preneur: "Lu et approuvé"

"Lu et approuvé" (mention manuscrite "lu et approuvé" avant/signature)

Timbre fiscal

Emplacement réservé à l'enregistrement du bail