Service Public
Fédéral
FINANCES

MyRent – Relation d'enregistrement

Informations relatives à l'identification du document :

Type de document :	BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION
Identifiant du contrat :	2018040300006010725
Référence d'enregistrement :	2018G2462SP0000000000510155

Bureau de l'enregistrement compétent :

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

Données du contrat :

Bailleur : (Limité aux 2 premiers bailleurs)	[redacted]
Preneur : (Limité aux 2 premiers preneurs)	[redacted]
Situation du bien :	1190 Forest Rue Saint-Denis 299 1
Date de début du bail :	01/04/2018
Durée :	1 année(s)
Loyer – Charges :	550.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois
Date(s) de signature :	01/04/2018 *(contrat)*
Date de l'enregistrement :	03/04/2018 *(contrat)*
Montants des droits et amendes :	Gratuit - 0.00 €

Le Receveur



TEST achats
Expert - Indépendant - Proche de vous

CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE POUR UN LOGEMENT A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre :

Nom, deux premiers prénoms : [redacted].....

né à [redacted]..... le..[redacted]

demeurant à : ..[redacted]

ci-après dénommé "**Bailleur**", [redacted]

ET

Nom, deux premiers prénoms : [redacted].....

né à ..[redacted]..... le..[redacted].....

demeurant à : [redacted].....

ci-après dénommé "**Locataire**", [redacted]

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- l'appartement n° 1e étage, situé à : 299, Rue Saint Denis, 1190 Forest. BxL.

avec (par ex. jardin, garage, etc.) ...../...../...../...../.....

- la maison située à : ...../...../...../...../.....

avec (par ex. jardin, garage, etc.) ...../...../...../.....

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.
Les parties conviennent cependant que le locataire pourra affecter une partie du bien loué à un usage professionnel ne rendant pas applicable la législation relative au bail commercial et que le loyer se rapportant à l'usage professionnel du bien ne pourra dépasser ..... /..... du loyer en cours.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 1 année (au maximum 3 ans), prenant cours le 1er/Avril/2018 pour se terminer le 31/Mars/2019

Le bail ne prendra fin que si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.
Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.
Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.
De commun accord, les parties peuvent proroger le bail de courte durée aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à 550 € par mois.
Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}} = \text{loyer adapté}$$

L'*indice de départ* est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir .....
(base 2013 = 100)

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

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

Le loyer est payable avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

[redacted]

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à ...550€ 1x. fois le loyer de base.

Le locataire opte pour : (cocher A ou B)

A. Un compte individualisé auprès d'une institution financière
La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

B. Une garantie bancaire
La garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.
Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

5. Charges

Sont à charge du locataire :

– les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services;

– les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service;

– les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;

– sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes;

– sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.

La quote-part du locataire est fixée à ..... /1000.

A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de .....€.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
Le bailleur autorise le locataire à faire installer des compteurs individuels pour le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité.
Le locataire est cependant tenu d'en avertir au préalable le bailleur. Les frais d'installation sont supportés pour moitié par chacune des parties.

6. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

7. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique de l'habitation a été remis au locataire.
Il contient les éléments suivants concernant la performance énergétique du bâtiment :

.....

.....

8. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

9. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).
Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage;
- L'entretien des installations sanitaires;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- Le remplacement des vitres brisées;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du jardin.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

12. Modifications au bien loué

A la fin du bail, le bailleur indemnisera équitablement le locataire pour les modifications qu'il aura acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

13. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.
Il procurera une copie du contrat de bail enregistré au locataire.

14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur à le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.
En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

15. Conditions particulières

- Respecter tous les articles de ce contrat -
- le loyer avant le 10 de chaque mois -

Approuvé la rature de ..... lignes et de ..... mots.

Fait à Bxl, le 1er / Avril / 2015, en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Cadre destiné à l'enregistrement

Signature du locataire

Signature du bailleur

[redacted]

Ce contrat a été établi par l'Association des consommateurs Test-AchatsS.C.
rue de Hollande 13 – 1060 Bruxelles – Tél. 02 542 32 55
juin 2014

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT-TYPE DE LOCATION COURTE DUREE

INTRODUCTION

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.
En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.
Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de 9 ans, au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué.
Nous avons également rédigé un contrat de bail de 9 ans et dans les autres cas, mieux vaut consulter un spécialiste.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Le contrat doit mentionner le nom, les deux premiers prénoms, le domicile, le lieu et la date de naissance des parties.
Si une des parties est une personne morale, elle doit indiquer sa dénomination et son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

2. DESTINATION DU BIEN LOUÉ

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net (± 60% du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.
S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.
Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.
Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

3. ETAT DU BIEN LOUÉ

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.
Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :
- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Attention : un logement loué doit disposer d'un détecteur de fumée.

4. DURÉE

Ce contrat-type est un contrat de bail de courte durée. La loi prévoit en effet une durée de 9 ans pour les baux en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre.
La durée du bail ne peut en aucun cas excéder 3 ans, même en cas de prorogation (exemple : un bail conclu pour une durée de 2 ans ne peut être prorogé que pour 1 an au maximum).

Par ailleurs, le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois (par exemple, un bail d'un an peut être prorogé pour un an mais après ces deux années, il n'y a plus de prorogation possible).

5. RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

Ni le locataire, ni le propriétaire ne pourra mettre fin anticipativement au bail de courte durée à moins de prévoir explicitement cette possibilité. La plupart des juges ne l'admettent que dans le chef du locataire.
Si vous souhaitez inclure la possibilité de résiliation, indiquez-le dans les conditions particulières tout en spécifiant bien les modalités (quand résilier, délai de préavis, dédommagement...).

6. LOYER

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

7. LA GARANTIE

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).
Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes :
- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière : la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer. Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS.

L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

8. CHARGES

Au cas ou il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

9. TAXES ET IMPÔTS

Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis à charge du locataire.

10. ENREGISTREMENT

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : www.myrent.be ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57). Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende.
Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

11. ASSURANCES

Les dégâts causés par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

12. ETAT DES LIEUX

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

13. MODIFICATIONS AU BIEN LOUÉ

Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.