COPIE PROPRIETAIRE

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

ENTRE

A. Le bailleur

Madame, Monsieur,

[redacted]

Nom – Prénom – Date de naissance

Demeurant à :

[redacted]

Adresse complète

ET

B. Le preneur, le locataire

Monsieur, Madame,

[redacted]

Nom – Prénom – Date de naissance

Demeurant à :

[redacted]

Adresse complète

En vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant, n° de registre national) :

[redacted]

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne à bail au preneur qui l'affecte à sa résidence principale le bien immeuble suivant :

Appartement n°4 – Etage 02

Situé à :

Rue Saint-Denis, 299 – 1190 Forest – Bruxelles - Belgique

Comprenant :

- 2 pièces en enfilades
- 2 pièces situées entre le 1er et le 2nd étage (une servant de local chaudière)
- 1 cuisine
- 1 salle de douche + 1 WC
- Une installation de chauffage individuelle au gaz
- Un palier individuel
- Un compteur de gaz individuel
- Un compteur d'électricité individuel
- Un compteur d'eau individuel

Ci-après dénommé « **le bien loué** ».

[redacted]

[redacted]

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné exclusivement à l'usage de résidence principale du preneur.

Pour tout changement dans sa composition de ménage et si celle-ci souhaite élire domicile avec le preneur, se référencer à l'article 18 du présent bail.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une courte durée.

3.1. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.1.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de **-1- (un)** an, prenant cours le **01/08/2021** pour finir **le 31/07/2022**.

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux 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. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

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 preneur, 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

3.1.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée

En cas de résiliation anticipée par une des parties (bailleur ou preneur), la législation en vigueur au moment de la résiliation sera d'application concernant les modalités de préavis et d'indemnité de résiliation de bail.

[redacted]

[redacted]

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **-500,00-** euros par mois.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois

Le loyer est payable avant le **5** du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

Le loyer devra être payé sur le compte n° [redacted]

avec la communication suivante :

[redacted]

4.2. Indexation

Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite selon la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui est mentionné au 4.1.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit **07 /2021**.

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

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

L'immeuble est équipé d'un adoucisseur d'eau en entré des installations individuelles, la différence entre la consommation globale de l'immeuble (compteur général d'entrée) et la somme des consommations individuelles sera à la charge du preneur au prorata de sa consommation individuelle par rapport à la consommation globale enregistrée pour lors du relevé des compteurs d'eau annuel.

5.2. Charges privatives

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 téléphonie ainsi que l'abonnement à ce service ;
- les frais, taxe, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution ;
- sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes ;
- les compteurs portent les numéros et codes suivants correspondent à ceux attribués au bien loué et pour lequel un relevé contradictoire est réalisé à l'entrée en vigueur de ce contrat de bail: [redacted]

[redacted]

Compteur d'électricité	EAN 541448920705010248	N° de compteur 5846908	Index électricité voir annexe 4
Compteur de gaz	EAN 541448920705010255	N° de compteur 881 078 03	Index gaz voir annexe 4
Compteur d'eau	Matricule	N° de compteur 1800480	Index eau voir annexe 5

6. Impôts et taxes

Les impôts et taxes relatifs mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique (ex. : précompte immobilier), sont à charge du bailleur.

Tous les impôts et taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex.: Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du preneur.

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative dont le montant équivaut à **un** mois de loyer, c'est-à-dire **–500,00-** euros :

X avant l'entrée en vigueur du bail.

☐ ~~au plus tard avant le versement du premier mois de loyer (voir §4.1)~~

Le preneur choisit :

X de verser le montant de la garantie locative sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque [redacted]

☐ ~~de constituer une garantie bancaire émise par la banque.....~~

☐ ~~autre :~~

.....

.....

.....

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires.

L'état des lieux est annexé au présent bail à l'**Annexe # 1** et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

[redacted]

[redacted]

8.2. État des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

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

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

En cas de constat de dégâts dont le preneur est responsable et à défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

Aucune modification de l'installation électrique, de gaz ou de chauffage ne peut être apportée par le preneur.

Toute modification qui serait apportée aux installations précitées par le preneur sera de sa responsabilité et devra supporter les frais d'une nouvelle certification de l'installation modifiée par un organisme agréé.

Pour la liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens incombant au preneur et au bailleur, se référer à l'**Annexe #2** du présent bail de location.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Le menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur 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 du revêtement des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures... ;

[redacted]

[redacted]

9.3. Entretien des parties communes

Le preneur est tenu de nettoyer son palier ainsi que la volée d'escaliers allant de l'étage inférieur jusqu'à son palier.

Le palier ne peut, en aucun cas, servir à entreposer des effets propres, des déchets et/ou de sacs poubelles comprenant des immondices.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des installations de chauffage conformément à la périodicité imposée par la règlementation en vigueur à Bruxelles et gardera à disposition du bailleur l'attestation. Au moment de la signature du présent bail, la périodicité est fixée à 2 ans.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage.

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

A l'exception de la peinture, tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Le bailleur conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de remettre les lieux dans leur état originel au moment de la restitution du bien sauf accord écrit convenu avec le bailleur au moment de l'état des lieux de sorties.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie,

etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

11. Cession

11.1. Procédure

La **cession du bail est interdite** sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

12. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

[redacted]

[redacted]

13. Affichages - visites

Pendant la durée du préavis ou en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement.

En outre, pendant les deux derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de mise en vente, le preneur devra tolérer la visite des lieux **trois jours par semaine pendant deux heures consécutives**. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins trois jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. Assurance

Les parties conviennent que :

- Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.).
- Le **preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours** de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

15. Expropriation

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

16. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

[redacted]

[redacted]

19. Conditions particulières

- Il n'est pas autoriser de céder, de quelque manière que ce soit, l'appartement à des personnes étrangères au preneur afin d'éviter un sentiment d'insécurité pour les autres locataires de l'immeuble.
- Le preneur sera présenté aux autres locataires en présence du propriétaire afin que ceux-ci puissent prendre connaissance du nouvel arrivant dans l'immeuble.
- Le bien mis en location ne peut en aucun cas servir d'hôtel, ni de boîte postale à d'autre personnes que le preneur.
- Le preneur doit sortir ses sacs déchets aux jours prévus par le calendrier de collecte.
- .....
- .....
- .....

20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 2 : Liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens incombant au preneur et au bailleur

Annexe 3 : Annexe explicative en application de l'article 218 §5 du Code bruxellois du logement

Annexe 4 : Relevé contradictoire des compteurs d'électricité et de gaz

Annexe 5 : Relevé contradictoire du compteur d'eau

Fait à ..... Forest ....., le ..... 16/07/2024 .....

En autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le preneur

[redacted]

Le bailleur

[redacted]

[redacted]

Coordonnées complètes : présentation document original + copie pièce d'identité

Téléphone/adresse de communication

Composition de ménage

Montant des revenu (Fiche de salaire, extrait de compte)