

Contrat de bail pour un garage

Entre les soussignés :

après dénommé le **bailleur**, e

1040 Bruxelles, ci-après dénommé le **preneur**, il a été convenu ce qui suit :

Article 1er. Objet de la convention

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, un garage fermé pour voiture situé 4 Bd Louis Schmidt, 1040 Bruxelles, côté Boulevard à droite de l'accès central au niveau -1.

La porte donnant sur l'extérieur s'ouvre uniquement de l'intérieur et l'accès nécessite donc un passage par un autre accès du bâtiment, pour lequel le preneur dispose des clés. De ce fait et vu la configuration des lieux, le preneur devra passer par une cave utilisée par le bailleur pour accéder au garage. L'usage de cette cave n'est pas compris dans la location du garage en dehors de la servitude de passage. Le preneur reçoit une clé d'accès à cet usage.

Le bailleur se réserve la possibilité de remplacer à ses frais la porte extérieure du garage, afin d'en donner accès sur l'extérieur. Dans ce cas, un accord sera trouvé sur le moment des travaux entre le bailleur et le preneur. Ce remplacement annulera la servitude ci-dessus et l'accès se fera dès lors uniquement par l'extérieur. Une nouvelle clé sera alors remise au preneur qui restituera la clé intérieure.

Le preneur déclare avoir visité le bien et ne demande pas une description plus détaillée.

Le bien est loué uniquement en tant que garage pour voiture/vélos/moto et en aucun cas pour une habitation.

Le preneur ne peut en aucun cas modifier l'affectation du bien.

Article 2. Durée

Le bail est conclu pour une période de 1 an. Le bail prend cours le 1^{er} janvier 2021 et prend fin le 31 décembre 2021. A défaut d'un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée à la fin de la période en cours, le bail sera prorogé chaque fois pour une période de 1 an. Le preneur et le bailleur peuvent toujours mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque période de 1 an, moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée.

Article 3. Loyer

Le loyer est fixé à 150€ par mois, payable anticipativement le 1^{er} de chaque mois. Sauf instructions contraires du bailleur, le loyer sera payé par versement ou virement du montant au compte

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois. Tout mois entamé étant dû. Le non-paiement de deux mois de loyer entraîne la faculté pour le bailleur de demander la résiliation du bail au tort du locataire.

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 deux mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

Article 4. Indexation

Le loyer précité est lié à l'indice-santé et sera adapté selon la formule suivante : loyer de base x nouvel indice loyer adapté / indice de départ = nouveau loyer.

Le loyer de base est le loyer mentionné dans la présente convention. Le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède celui de l'adaptation du loyer. L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la signature de la présente convention, à savoir 105,46 en avril 2017. L'adaptation du loyer est automatique et a lieu de plein droit chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit le 1^{er} janvier.

Article 5. Garantie locative

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur versera sur le compte du bailleur une somme de 280€ avant le 15 janvier 2021.

Cette somme sera restituée au preneur après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur aura été constatée par le bailleur.

Article 6. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales ou fédérales ou par d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

Article 7. Entretien et réparations

Le preneur s'engage à entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux. Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à la charge du preneur en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, dans la mesure où celles-ci ont été causées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre. Sous peine de dommages-intérêts, le preneur signalera sans délai au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur. En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire procéder, le cas échéant, aux travaux de réfection nécessaires. Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, ils ne pourront donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur.

Article 8. Cession de bail et sous-location

Il est interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer le bien sans le consentement préalable et écrit du bailleur. Le preneur ne pourra invoquer en aucun cas le consentement tacite.

Article 9. Frais et charges

Les consommations d'eau, d'électricité, de gasoil, de gaz, l'utilisation de la télédistribution, du téléphone et autres, ainsi que la location et les frais se rapportant aux compteurs et autres appareils, tels que l'abonnement, le placement, la fermeture ou le remplacement lors du relevé des compteurs, sont à charge du preneur. Les frais généraux sont compris dans le loyer.

Article 10. Assurances

Le preneur s'engage à faire assurer le bien loué pour la totalité de sa valeur contre les risques d'incendie et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail. Sur demande du bailleur, il fournira la preuve de la police d'assurance ainsi que celle du paiement de la dernière prime échue.

Article 11. État des lieux

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et obligatoirement avant l'entrée du locataire. Un état des lieux de sortie sera pareillement dressé lors de la sortie du bail. Ils seront dressés à l'amiable par les

es elles-mêmes.

Article 12. Transformations apportées au bien loué

Le preneur ne peut apporter aucune transformation au bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Au cas où le preneur modifie le bien loué sans avoir obtenu cet accord, le bailleur peut, au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il restitue le bien loué dans son état originel à ses frais. Si des transformations ont été effectuées avec l'accord du bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au bailleur à l'échéance du bail. Il ne doit verser aucune indemnité pour celles-ci.

Article 13. Visite des lieux

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 ou avec l'accord de son locataire.

Article 14. Enregistrement

Le bailleur s'engage à faire enregistrer le présent bail. Les droits d'enregistrement, les amendes éventuelles pour cause de retard et les droits de timbre, sont exclusivement à charge du bailleur.

Article 15. Conditions particulières

Fait en triple exemplaire à Etterbeek, le 31/12/2020.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire. Le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement.