

# **BAIL RESIDENTIEL**

Entre

« le bailleur »

et

dénommé « le preneur »,

Il est convenu ce qui suit :

## **1. OBJET – DESTINATION**

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un studio non meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale, situé Avenue Nouvelle 53 (3<sup>ème</sup> étage) – 1040 Etterbeek

décrit comme suit :

**un hall d'entrée, une toilette, une salle de bain, un séjour et une cuisine semi-équipée**

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

## **2. DUREE**

1 année, prenant cours le 15/09/2021 se terminant le 14/09/2022

**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.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié (lettre recommandée ou email avec accusé de réception) 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.

Si aucun congé n'a été notifié, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans dans les conditions et moyennant la notification d'un préavis, telles que prévues par la loi.

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.

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

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. LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **600,00 €** (six cent euros) que le preneur est tenu de payer impérativement par anticipation et par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le **15** de chaque mois. Jusqu'à nouvel ordre les paiements se feront au compte numéro \_\_\_\_\_ du bailleur

### 4. INDEXATION DU LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, 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 : **Août 2021 = 112,74 (base 2013)**  
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

### 5. CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions, d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Le preneur paiera à titre provisionnel les charges communes de l'immeuble relatives à l'appartement loué. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic à hauteur de 50% (ou du régisseur-gérant privatif - en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes.

Le bien fait partie d'une copropriété et est géré par **LES PIERRES Gestion, Avenue de Tervuren 296A B-1150 Woluwe-Saint-Pierre, tél : 08/770.64.13, [lespierresgestion@skynet.be](mailto:lespierresgestion@skynet.be)**

### 6. IMPÔTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur.

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du preneur.

### 7. CHARGES - PROVISIONS – FORFAITS

Le preneur versera en même temps que son loyer les montants suivants :

pour les **charges communes** (quotités) : **provision**  
pour le **chauffage** : (calorimètres) : **provision**  
pour l'**eau** : (compteur de passage) : **provision**

---

Total : 80,00 €

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

## 8. GARANTIE

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

- 1 ~~Garantie bancaire pour un montant correspondant à trois mois de loyer (..... €), selon le procédé suivant : garantie résultant d'un contrat type conclu avec la banque .....~~
- 2 **Compte bloqué au nom du preneur** auprès de la banque ..... pour un montant de **1200€** (maximum équivalent à deux mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts).

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 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.

## 9. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

## 10. ASSURANCES-ACCIDENTS-RESPONSABILITES-REPARATIONS-ENTRETIEN

**Le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégât des eaux. Cette assurance comportera pour l'assuré l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.**

Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, au châssis et au gros œuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur. Si ces travaux durent plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations, sauf vétusté ou vice de fabrication.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, la désobstruction des conduits, etc. Il est tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, si sa responsabilité est engagée. Il entretiendra en bon état abords privatifs. Il veillera également à préserver ces installations de tout autre risque.

---

## 11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUISSANCE

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez le bailleur. L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le propriétaire est autorisé à détenir un jeu de clés de l'immeuble et de l'appartement pour pouvoir intervenir en cas de force majeure.

De son côté, si le Preneur remplace la serrure du bien, il est tenu d'en informer le bailleur au préalable et de lui remettre une nouvelle clé.

## 12. CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES - ANIMAUX

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur : sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

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.

Le bien est loué à usage d'habitation pour un maximum de 2 personnes

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra détenir d'animaux sans l'autorisation écrite du bailleur.

## 13. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé ~~entre les parties~~/par expert un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier : dans le second cas, les parties mandatent à cette fin Madame **Cécile Maes** – 0489/25.00.69 [cecile@malexim.be](mailto:cecile@malexim.be) en qualité d'expert.

Cet expert est mandaté pour 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 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tard le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

## 14. AFFICHAGES – VISITES – VENTE

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour ou deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

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

Le Bailleur est tenu de notifier au Preneur son intention de vendre, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

## 15. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur : il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

## **16. RESILIATION AUX TORTS D'UNE DES PARTIES**

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. Il en sera de même si la faute du bailleur est reconnue.

## **17. ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

## **18. ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement.

## **19. DETECTEUR(S) DE FUMEE**

1 détecteur de fumée est installé dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce détecteur sont munis d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à remplacer celle-ci si elle est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement.

## **20. CLAUSES DIVERSES**

La remise des clés par le Bailleur au Preneur se fera sous les conditions suivantes :

- a. Remise des documents relatifs à la garantie locative par le Preneur au Bailleur.
- b. Remise des documents relatifs à l'assurance risques locatifs par le Preneur au Bailleur.
- c. Etat des lieux effectué par l'expert.
- d. Paiement du 1<sup>er</sup> mois de loyer à la signature du bail.

Le Bailleur s'engage à effectuer un nettoyage complet de l'appartement avant l'entrée de Preneur.

Le bailleur s'engage avant l'entrée du preneur à repeindre l'appartement, changer le four, la taque électrique ainsi que la hotte, changer le meuble évier et acheter un nouveau frigo.

## **21. LITIGE**

En cas de litige, les tribunaux du lieu où se trouve l'immeuble seront compétents.

## 22. PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BIEN – NUMEROS DE COMPTEURS

Classe énergétique : **D**

Emission annuelle de CO2 : **48**

N° Compteur Electricité : .....

Code EAN : .....

Fait à Etterbeek, le 01/09/2021 en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le Bailleur

Le Preneur

### 1 – Conformité au RGPD

Pour tout traitement de données personnelles effectué en relation avec ce contrat, les parties se conformeront au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) – « RGPD ».

Chaque partie déclare et garantit à l'autre partie qu'elle se conformera strictement au RGPD pour tout traitement de données personnelles effectué en rapport avec ce contrat.

Nonobstant toute clause contraire, les parties n'encourront aucune responsabilité contractuelle au titre du présent contrat, dans la mesure où le respect du RGPD les empêcherait d'exécuter l'une de leurs obligations au titre de ce contrat.

**Annexe :**

**Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code Bruxellois du Logement.**

**Liste non limitative des réparations locatives**

**Certificat PEB**