

3
11/4

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

Date et lieu de naissance : ...

Adresse ...

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....
Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

.....
Et dont le numéro d'entreprise est

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

Nom, Prénom

Numéro de registre national :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit :

Appartement situé Avenue de jette n°276, 1090 Jette au 3ième étage ;

comprenant :

- 2 CHAMBRES,
- UNE SALLE DE BAIN,
- UNE TOILETTE,
- UNE CUISINE,
- UN SALON, SALLE A MANGER,
- UN BALCON
- CAVE

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale

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.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- 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

3.1 Durée

Le bail est consenti pour un terme de 3 ans, prenant cours le 01/07/2021, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance de la durée convenue.

4. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de 600 euros.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois

Il est payable :

- au plus tard 7 jours après le début de la période

Il devra être payé

- par virement ou versement sur le compte n°...

5. Indexation

- Le loyer est soumis à indexation à partir du 01/01/2023.

loyer de base x indice nouveau
indice de base

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

L'indice de base est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

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

6. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

7. Frais et charges

7.1 Dispositions générales

- Aucune charge n'est due en plus du loyer.
- Entretien (nettoyage cage escalier) par le preneur et par le preneur du 2^{ème} étage.
-

7.2 Charges privatives

S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants.

Eau chaude : Numéro	Code
Eau froide : Numéro	Code
Gaz : Numéro	Code
Électricité jour : Numéro	Code
Électricité nuit : Numéro	Code
Autre Numéro	Code

8. Impôts et taxes

8.1 Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

8.2 Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, mis ou à mettre sur le bien loué par l'État, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

□ du bailleur

9. 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.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

9.1 Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans...

et en produira une attestation : **Oui**

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 et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.3 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.

9.4 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

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.

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 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.

12 Affichages - visites

[1] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'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 [2] jours par semaine et [3] heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [8] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

13 Assurance

Les parties conviennent que :

- Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et 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.

14 Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et

charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

15 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

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur

16 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

17 Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que **Le loyer sera indexé à partir du 01/01/2023, le loyer passera de 600 à 650 euros à partir du 01/01/2023.**

18 Annexes

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

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Etat des lieux contradictoire

Annexe 3 : Certificat PCR

Fait à JETTE, le 30 JUIN 2021.

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(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

