

BAIL A LOYER

ENTRE LES SOUSSIGNES

ET

ci-après dénommée « le preneur », d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1 - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le bien décrit ci-dessous, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné, qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, bien le connaître et l'affecter, dès l'entrée en jouissance, à sa résidence principale en s'engageant à ne pas modifier cette destination, sauf autorisation écrite du bailleur : appartement 2 chambres au 1^{er} étage de l'immeuble et une cave sis 12 avenue Den Doorn à 1180 Bruxelles.

Art. 2 - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme d'une année prenant cours le 16 juin 2015, finissant de plein droit le 16 juin 2016 moyennant congé notifié, par courrier recommandé, à l'initiative du preneur ou du bailleur au moins trois mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est automatiquement établi pour une durée de deux ans, aux mêmes conditions.

Art. 3 - RESILIATION

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance par courrier recommandé, s'il a l'intention d'occuper le bien 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.

Lorsque le congé est donné en vue d'occupation par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin de premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté.

Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé.

Cette action doit être intentée, à peine de déchéance, au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant congé six mois à l'avance par courrier recommandé, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux soient entrepris conformément aux normes de l'article 3, alinéa 3 de la loi du 20.02.1991, complétée par la loi du 13.04.97 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer.

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé par courrier recommandé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité au profit du preneur. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par courrier recommandé. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité, outre le loyer trimestriel et les charges du trimestre en cours.

En ce cas, sauf accord préalable entre le bailleur et le locataire sur un candidat cessionnaire qui poursuive les obligations contractées en vertu des présentes par le locataire, ce dernier devra acquitter au bailleur une indemnité d'indisponibilité et de relocation équivalent à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Art. 4 - RENOVATION

Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux qui ont pour but de rendre le bien conforme aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité qui incombent au bailleur.

Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Ces travaux seront décrits avec précision, le début des travaux sera fixé dans un délai raisonnable, aucun loyer ne sera exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

Art. 5 - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel initial est fixé à la somme de 780,- € que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation le 16 de chaque mois, et pour la première 10 jours avant la date d'entrée.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° BE55 001-3796839-44 du bailleur.

Art. 6 - INDEXATION DU LOYER

Cet article se rattache à la loi en vigueur pendant la durée du bail.

Le loyer de base est fixé à 780,- € par mois et sera annuellement adapté selon les modalités de la législation en vigueur.

L'indice de départ est celui du mois précédant la date de signature du bail, à savoir mai 2015.

Art. 7 - REVISION DU LOYER

Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer exigible. A défaut d'accord entre les parties, le Juge de Paix sera saisi du dossier à l'initiative de la partie requérante; auquel cas l'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Le loyer révisé produit alors ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Art. 8 - CHARGES

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles sont établies par le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble, et, notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, d'électricité, les frais d'entretien des parties communes.

Est incluse dans ces charges une prime d'assurance d'abandon de recours du bailleur envers le preneur.

Les réparations qui seraient rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

Les abonnements aux distributions et la consommation privative d'eau, combustible, électricité, téléphone, télédistribution, chauffage ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des relevés de consommations, ...

Le bailleur prend en charge les travaux au gros oeuvre, les grosses réparations et les assurances incendie et dégâts des eaux au bâtiment.

A titre de provision sur les charges communes et privatives, le preneur acquittera mensuellement, conjointement au paiement du loyer, la somme de 45 €. Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Celui-ci pourra, au besoin, demander à examiner les comptes et exiger la production de justificatifs. A la réception de ce décompte, le preneur ou le bailleur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Art. 9 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur supportera seul tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués, par l'Etat, la Province, la Commune.

Seul le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Art. 10 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES

L'assurance obligatoire pour le preneur est incluse dans les charges et fera l'objet d'un décompte précis et d'une régularisation annuelle à la date anniversaire du bail. Une copie du contrat d'assurance sera remise au preneur.

Le preneur renonce sans réserve à tout recours du chef de l'article 1721 du Code Civil, et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers. Le preneur s'interdit formellement d'utiliser les canalisations d'eau comme prise de terre.

Art. 11 - ENTRETIEN DU BIEN LOUE ET REPARATIONS

Le preneur reconnaît avoir reçu les lieux dans l'état décrit au procès-verbal d'état des lieux d'entrée locative et s'engage à les restituer dans le même état à sa sortie, compte tenu de l'usure normale.

Un état des lieux sera donc dressé à l'entrée et à la sortie, à frais partagés entre le bailleur et le preneur qui désignent en qualité d'expert pour cette mission.

L'expert choisi pour établir l'état des lieux d'entrée est dès à présent désigné pour dresser l'état des lieux à la sortie, au plus tard le dernier jour du bail.

Si cette désignation n'est pas possible, les parties devront avoir désigné un autre expert au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

L'expert à la sortie déterminera les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur ou pour chômage locatif et en fixera les montants à payer par le preneur.

La décision de l'expert choisi, ou désigné par le Juge en cas de litige, liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

Le preneur maintiendra les lieux tels à ses frais exclusifs pendant la durée du bail et les restituera tels lors de son départ, l'usure normale et le vice de construction exceptés.

Sont à charge du bailleur, les réparations éventuelles à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble ainsi que la peinture extérieure.

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

Sont à charge du preneur, le ramonage des cheminées (suivant réglementation en vigueur), le remplacement des vitres et des glaces fendues ou brisées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause, le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué.

Il entretiendra notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, le jardin, les installations de sonnerie et de téléphone. Le preneur préservera les installations des effets du gel. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur assurera l'entretien annuel de la chaudière et du brûleur.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité en cette matière. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur (en semaine et pendant des heures normales sauf cas d'urgence).

Des dommages pour troubles d'occupation ne pourront être réclamés de ce fait.

Art. 12 - MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous travaux d'embellissement, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Art. 13 - RECOURS

Le preneur ne pourra exercer recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.



Art. 14 - GARANTIE

Le preneur dépose sur un compte individualisé, ouvert à son nom auprès d'une institution financière, la somme de 1.560,-€ représentant deux mois de loyer. Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Cette somme sera libérée en faveur du preneur après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Le preneur devra toujours tenir le bien loué garni d'un mobilier suffisant pour garantir au moins une année de loyer.

Art. 15 - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de simple habitation et affecté au logement principal de celui-ci et de sa famille. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer le bien loué en tout ou en partie, ni céder ses droits sur celui-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille.

Au cas où le preneur affecte en tout ou en partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord écrit et préalable du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due de ce chef par le preneur au bailleur sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant, celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur.

Art. 16 - 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 et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Art. 17 - AFFICHAGE ET VISITE DES LOCAUX

Le bailleur a le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur, moyennant un préavis de 48 heures. Le preneur permettra que l'on effectue, dans les lieux loués, tous travaux d'installation, d'entretien ou de restaurations quelconques, sur simple demande du bailleur ou de son délégué.

Le preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à l'accès dans les lieux loués des firmes d'hygiène spécialisées chargées par le gérant, le bailleur ou son délégué de la désinfection, désinsectisation, dératissage, curage et désobstructions des décharges sanitaires.

Il se conformera aux directives qui lui auront été communiquées à cet effet.

Trois mois avant l'expiration du présent bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine au moins, à déterminer de commun accord, et trois heures consécutives par jour.

Art. 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile du preneur à l'adresse précitée.

Art. 19 - ENREGISTREMENT DU BAIL

Le bailleur fera enregistrer le présent bail et l'état des lieux dans les deux mois.

Art. 20 - ANIMAUX DOMESTIQUES

La présence d'animaux domestiques, concédée à titre de simple tolérance après accord écrit préalable du bailleur, sera retirée de plein droit et sans appel s'il s'avère que cette situation est source de nuisances pour les lieux loués ou le voisinage.

Art. 21 - OCCUPATION

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués en tenant compte des convenances respectives des autres occupants de l'immeuble ainsi que des voisins et des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur dont il déclare avoir pris connaissance.

Il lui est interdit de faire de la musique après 23.00 heures et avant 08.00 heures.

Le preneur prendra en outre ses dispositions pour que l'usage des appareils de radio et télévision ne provoque aucun ennui aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins. Les appareils électriques de toutes natures susceptibles de troubler les émissions de radio et télévision doivent être munis de dispositifs destinés à en neutraliser les effets.

Il ne pourra jamais être déposé de voitures d'enfants, bicyclettes, vélomoteurs, motos, colis encombrants, objets mobiliers et linge à sécher dans les escaliers, corridors, dégagements et balcons, qui doivent toujours rester libres.

Il en est de même pour l'accès des caves, dégagements de service et la/les cave(s) des compteurs et chaufferie.

Il est interdit au preneur de procéder dans les lieux loués à des ventes publiques de meubles.

Art. 22- ACCES AU MOBILIER DU PRENEUR

Le preneur reconnaît s'être rendu compte de la disposition des lieux loués pour l'aménagement de son mobilier.

Art. 23 - PANNES DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

En cas de panne momentanée des appareils de chauffage ou de distribution d'eau chaude, ainsi que de tous appareils, le preneur ne pourra réclamer ni indemnité, ni réduction de loyer.

Art. 24 - RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur, resté impayé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur ou de son délégué, un intérêt de 1 % par mois à dater de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Les frais administratifs occasionnés par l'envoi d'un rappel seront facturés au prix de 15 €.

Fait en triple exemplaires (un par partie et un pour l'enregistrement) à 1180 Bruxelles le

Le bailleur

Le preneur