

CONTRAT DE BAIL – RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE :

Les propriétaires ;

ET :

Le locataire.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 : OBJET

Les propriétaires donnent en location au preneur l'appartement de l'étage rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue Richard Neybergh, 151 à 1020 Bruxelles.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

Les preneurs déclarent connaître parfaitement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample information. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien et qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité actuellement en vigueur en Région Bruxelles-Capitale, conformément à l'annexe du présent bail.

Il sera dressé en début de bail, par l'expert désigné par les propriétaires, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

L'état des lieux de sortie se fera de la même manière que l'état des lieux d'entrée, sauf accord des parties. Celle-ci sera exécutée à l'initiative de la partie la plus diligente avec l'expert désigné par les propriétaires.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie s'effectue le dernier jour de location qui doit coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à et sont tenues d'être présentes ou valablement représentées lors de l'expertise, de sorte que celle-ci est irrévocablement réputée contradictoire (même si l'expert n'est pas le même à l'entrée et à la sortie).

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT DE BAIL

Le bail est conclu pour une durée **de trois années**, prenant cours le **26 avril 2025**.

Il prend fin à l'expiration de cette période d'un an, à savoir le **26 avril 2028**, à condition toutefois que l'une ou l'autre partie notifie au moins trois mois à l'avance sa volonté de ne pas prolonger le bail.

Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder 3 ans. De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

ARTICLE 4 : RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PAR LES PROPRIETAIRES

Les propriétaires peuvent mettre fin au bail dans les conditions fixées à l'article 3 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale.

ARTICLE 5 : RESILIATION ANTICIPEE PAR LE PRENEUR

Les preneurs peuvent mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois ou une indemnité de rupture équivalente à 3 mois de loyer. L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aurait été avéré que les preneurs ont en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

Les preneurs devront supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation (p.ex. : la moitié de l'expertise de sortie), et payer, les frais de remise en état ainsi que les loyers échus.

ARTICLE 6 : LOYER - INDEXATION

Le loyer de base mensuel s'élève à **850,00 euros** et est payable le premier de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte
le titulaire est

A dater du 26 avril 2025, les preneurs s'engagent à présenter aux propriétaires un ordre permanent de paiement des loyers.

Comme condition essentielle du bail, les locataires s'interdisent irrévocablement et expressément – à peine de résolution du bail à ses torts exclusifs – d'exercer l'exception d'inexécution (de bloquer tout ou partie du paiement du loyer) sans autorisation judiciaire préalable, et ce même dans l'hypothèse où les propriétaires manqueraient à leurs obligations et seraient en demeure.

L'indexation est due aux propriétaires à chaque date d'anniversaire de la prise de cours du bail, à la demande écrite de l'un d'eux, par application de la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice

Indice de base

Le loyer de base est celui qui figure au présent article.

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire, indice du mois de novembre 2022, soit.....

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

ARTICLE 7 : CHARGE COMMUNES – CONSOMMATIONS PRIVEES

ARTICLE 7.1 : CONSOMMATIONS PRIVEES

Les preneurs supporteront seuls toutes les charges généralement quelconques de l'appartement et, notamment (sans que cette énumération soit limitative), toutes les consommations, les frais d'entretien et d'assurance de l'ensemble des équipements, les frais de ramonage, d'entretien des installations et des consommations diverses, les frais d'abonnement et d'entretien des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio, de télédistribution, de connexion internet, et les frais y relatifs.

Les preneurs verseront en plus du loyer une provision de 180 euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

ARTICLE 8 : GARANTIE LOCATIVE

ARTICLE 8.1 : OBJET

A titre de garantie par les preneurs de la bonne et entière exécution de leurs obligations, et notamment la remise en parfait état locatif du bien loué à la fin du bail, les preneurs affecteront une somme équivalente, soit à **deux mois de loyer dans le cas où la garantie est constituée sous forme de garantie bancaire, soit deux mois de loyer si les parties conviennent de bloquer la garantie sous forme d'un compte bloqué.**

La garantie locative doit être constituée pour le 26 avril 2025 au plus tard. Il s'agit d'un élément essentiel du présent contrat.

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 des preneurs.

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 ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie ne pourra pas être affectée par les preneurs au paiement de loyers et de charges.

ARTICLE 8.2 : MODE DE CONSTITUTION

Les preneurs constituent une garantie locative sous la forme suivante :

- Garantie locative sur un compte individualisé auprès d'une institution financière au nom des preneurs :

Pour garantir la bonne exécution de toutes ses obligations, les preneurs versent une garantie de **1700 euros** équivalent à deux mois de loyer. Cette garantie est déposée sur un compte bloqué au nom des preneurs auprès de

Les intérêts seront capitalisés au profit des preneurs et les propriétaires acquièrent privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des preneurs.

ARTICLE 9 : DESTINATION DU BIEN

Le bien est destiné à l'usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune activité commerciale ou de vente publique.

Aucune modification par les preneurs de la destination ou des prescriptions urbanistiques n'est autorisée, sauf accord écrit des propriétaires et de l'autorité compétente. Les preneurs garantissent les propriétaires de toute conséquence juridique et financière susceptible d'être subie par les propriétaires en raison d'un manquement à cette obligation.

Les propriétaires n'autorisent pas les preneurs à affecter le bien, même en partie, à l'exercice d'une activité professionnelle.

ARTICLE 10 : CESSIION – SOUS-LOCATION

Les preneurs ne peuvent céder leurs droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable écrit et expresse des propriétaires.

ARTICLE 11 : RETARD DE PAIEMENT

En cas de retard de paiement, les preneurs sont redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de 12% l'an, l'intérêt étant dû chaque fois sur l'entièreté d'un mois entamé.

ARTICLE 12 : IMPOTS ET TAXES

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué sont à la charge des preneurs.

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT DU BAIL

Les propriétaires procèdent à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

Le coût éventuel de l'enregistrement est payé par les preneurs, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

ARTICLE 14 : ASSURANCE HABITATION

Les preneurs doivent être valablement assuré, de manière individuelle, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces, ainsi que contre le recours des tiers. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis aux propriétaires donné au moins un mois à l'avance. Il communiquera aux propriétaires, à chaque anniversaire de la présente convention et à tout moment que les propriétaires jugeront utile de le demander, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

La preuve de la souscription d'une assurance valable doit être communiquée aux propriétaires le 26 avril 2025 au plus tard. Il s'agit d'un élément essentiel du présent contrat.

Les preneurs reconnaissent qu'un défaut d'assurance constitue une faute grave pouvant entraîner à elle seule la résiliation du bail à ses torts.

ARTICLE 15 : ENTRETIEN ET REPARATION

ARTICLE 15.1: GROSSE REPARATIONS

Les grosses réparations à effectuer au bien loué sont à charge des propriétaires.

Les grosses réparations comprennent, entre autres :

- les réparations à la toiture et au gros œuvre, en ce compris les chaudières et tuyauteries, la peinture et menuiserie extérieures ;
- le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Si les preneurs constatent que l'exécution de grosses réparations s'impose, il en avise immédiatement les propriétaires.

Les preneurs devront accepter ces travaux et en subir les inconvénients éventuels sans indemnité, même si leur durée dépasse quarante jours.

Les preneurs veilleront à collaborer avec les propriétaires pour permettre l'accessibilité des lieux.

ARTICLE 15.2: AUTRES TRAVAUX ET ENTRETIENS

Les preneurs prennent à leur charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Les preneurs se chargent, entre autres :

- de faire procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé ;
- de procéder à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle ;
- de procéder à l'entretien du système d'alarme ;
- de faire effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les deux ans (chaudière au gaz) un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé ;
- de maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et de les préserver du gel et autres risques habituels ;
- de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières ;
- de remplacer toutes vitres brisées ou fêlées et d'entretenir les volets.

Les preneurs se chargent également de l'entretien des terrasses et abords privatifs éventuels.

A la première demande des propriétaires, les locataires sont tenu de communiquer les preuves de l'exécution des obligations reprises ci-dessus (communication attestation d'entretien,...).

ARTICLE 16 : EMBELLISSEMENTS – AMELIORATIONS – TRANSFORMATIONS

Les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne peuvent être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite des propriétaires et, le cas échéant, de l'autorité compétente.

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques des preneurs, à l'entière décharge des propriétaires, et acquis à ceux-ci sans indemnité. Les propriétaires ont le droit d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial par les preneurs.

ARTICLE 17 : CHANGEMENT DE SERRURES

Si les preneurs changent ou modifient les serrures extérieures ou autres mécanismes de fermeture, il veille à transmettre aux propriétaires un jeu complet de clés ou dispositifs, afin de permettre l'accès aux lieux en l'absence des preneurs ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

Cette disposition n'implique aucune décharge de la part des propriétaires, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, pas plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas non plus, le cas échéant, l'obligation de fournir tous jeux de clés ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

En cas de perte de la clé de rue par les preneurs, ce dernier devra payer le changement de serrure ainsi que la production des clés nécessaires à l'ensemble des occupants de l'immeuble ainsi qu'aux propriétaires.

ARTICLE 18 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les évacuations d'eaux doivent absolument rester libre.

Rien ne peut être repeint sans le consentement des propriétaires.

Les preneurs disposent de la terrasse sous sa propre responsabilité. Les propriétaires déclinent toute responsabilité en cas d'accident.

Les bacs à fleur doivent reposer sur le sol et ne peuvent pas être accrochée à la rembarde.

Les antennes paraboliques et autres installations semblables sont interdites en façade arrière.

L'utilisation d'un élévateur est exigée en cas de déménagement. Il est interdit de déménager par les espaces communs.

L'obligation des preneurs de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

ARTICLE 19 : ANIMAUX

Les animaux domestiques habituels sont autorisés **sous réserve d'accord préalable des propriétaires** et du respect de la législation et des réglementations applicables, et pour autant qu'ils ne soient pas dangereux et que leur présence ne constitue pas une source d'ennui ou de dégâts pour le bien ou les voisins, et qu'ils ne compromettent pas la propreté, l'hygiène des lieux habités tant pour le locataire que pour les voisins. Les preneurs s'engagent à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ARTICLE 20 : ENVIRONNEMENT

ARTICLE 20.1 : DECHETS – ACTIVITES POLLUANTES

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Les preneurs supporteront le coût de toute obligation qui serait imposée aux propriétaires du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue du contrat.

Les propriétaires déclarent qu'ils n'ont exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'ils n'ont connaissance d'aucune pollution.

ARTICLE 20.2 : DETECTEUR DE FUMEE

Deux détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Les preneurs s'interdisent d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Les preneurs s'interdisent de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à remplacer la batterie lorsque celle-ci est déchargée ou à prévenir les propriétaires s'il existe un dysfonctionnement.

ARTICLE 21 : RESILIATION DU BAIL AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation du bail par la faute des preneurs, ces derniers supportent tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et paie, outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état, l'entière des honoraires du ou des experts chargé(s) de l'état de sortie locative, ainsi que les charges et loyers échus.

Il est expressément convenu que cette disposition ne crée aucunement le droit pour les preneurs de résilier anticipativement le bail mais sanctionne uniquement ses manquements dans l'hypothèse où les propriétaires prennent l'initiative de poursuivre la résolution du bail aux torts des preneurs.

ARTICLE 22 : VISITE DU BAILLEUR - AFFICHAGES

Dans les trois mois précédant la fin du contrat, qu'elle intervienne à l'échéance de celui-ci ou ensuite d'une résiliation, les propriétaires sont en droit de faire procéder à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de trois heures consécutives par jour.

Sauf accord des parties, les visites auront lieu de 16 heures à 19 heures du lundi au vendredi et de 13 heures à 16 heures le samedi.

Pendant cette même période de trois mois, les preneurs doivent tolérer la pose d'affiches sur des endroits apparents du bien loué. Sauf convention contraire, les propriétaires veilleront à ce que les affiches ne soient pas de nature à causer aux preneurs un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Les propriétaires disposent des mêmes droits de visite et d'affichage en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci se fait plus de trois mois avant le terme du bail, et pour une durée supérieure à trois mois, étant entendu que le nombre de jours de visite devra, pour le cas où la durée devrait dépasser trois mois, être raisonnablement adapté de manière à ne pas causer un trouble anormal aux preneurs.

Les propriétaires sont également habilités à visiter les lieux à intervalle réguliers afin de s'assurer du respect des dispositions du présent contrat ou dans le but de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.

Les preneurs acceptent que les propriétaires détiennent une clé du bien à n'utiliser qu'avec son accord préalable ou en cas de force majeure avec information dans les plus brefs délais.

ARTICLE 23 : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires avertiront les preneurs à bref délai. Ce dernier ne pourra réclamer aucune indemnité aux propriétaires.

Les preneurs sont libre de faire valoir leur droits contre l'expropriant, sans toutefois pouvoir porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements que peuvent réclamer les propriétaires.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les propriétaires élisent domicile à l'adresse

Les propriétaires s'engagent à communiquer par écrit tout changement d'adresse du domicile élu aux preneurs.

Les preneurs élisent domicile dans le bien loué aussi longtemps qu'il ne communique pas de changement d'adresse aux propriétaires.

Les actes posés et signés par un seul des propriétaires sont opposables aux preneurs de sorte qu'ils sont de nature à sortir leur plein et entier effet.

ARTICLE 25 : INCIDENCES DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail du bien loué par l'un ou l'autre époux ou cohabitant légal, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux ou cohabitant légaux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou cohabitant légaux, ou émaner de tous deux. Chacun des époux ou cohabitant légal ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que les propriétaires ait eu connaissance certaine de leur mariage ou de leur cohabitation légale. Par conséquent, les preneurs avisent immédiatement les bailleurs de la modification éventuelle de son état civil. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé les propriétaires des changements intervenus.

ARTICLE 26 : LITIGES

Les parties s'efforceront de résoudre leurs litiges à l'amiable, avant de solliciter le cas échéant la conciliation du juge de paix compétent.

En cas de désaccord persistant, les litiges seront soumis, en langue française, au juge de paix compétent.

ARTICLE 27 : ANNEXES

1. Etat des lieux d'entrée.

*

*

*

Fait à Bruxelles
ALA, le 14 AVRIL 2025

(en autant d'exemplaire originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement).

Indiquer le nom et prénom des signataires, et faire précéder de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

Les propriétaires

L'occupant