

CONTRAT DE BAIL — BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

ci-après le "Bailleur",

ET

ci-après le "Preneur" ou les "Preneurs",

Obligés solidairement et indivisiblement

ci-après conjointement le "Preneur" ou les "Preneurs",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1. OBJET

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien situé à :

rue Joseph Francis, 30 à 1301 Blangos ;

attentivement visité et complètement décrit comme suit :

maison unifamiliale ;

ci-après le "Bien".

ARTICLE 2. ETAT DES LIEUX

Le Bien répond notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et est en bon état de réparations de toute espèce.

Il sera dressé en début de bail, par les parties, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé au présent contrat.

L'état des lieux de sortie sera effectué à frais communs après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur.

ARTICLE 3. DESTINATION DU BIEN

Le bail est destiné à être affecté à la résidence principale du Preneur.

Le Bailleur n'autorise pas que le Bien soit affecté en tout ou en partie à l'exercice d'une activité professionnelle. Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le Bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis.

En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du Bien projetée ou déclarée par le Preneur et tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

ARTICLE 4. DUREE

Le bail commence le 1er juillet 2022 et est conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

La fin du bail et les capacités de résiliation des Parties sont régies par le Code bruxellois du Logement.

Le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 237

du Code bruxellois du Logement, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, 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 ;
- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ;
- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

ARTICLE 5. LOYER

Le présent bail est consenti en contrepartie d'un loyer mensuel de 800 euros, hors charges.

Le loyer doit être payé par le Preneur selon les échéances suivantes :
pour le 1^{er} de chaque mois ;

Sauf nouvelles instructions du Bailleur, sur le compte en banque suivant : [REDACTED]

Et avec les mentions suivantes : [REDACTED]

ARTICLE 6. INDEXATION

Le Bailleur peut, à chaque date d'anniversaire de la prise de bail, demander par écrit une indexation du loyer selon la formule suivante : (loyer de base x nouvel indice) /

indice de base. 121.02 juin 2022

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

ARTICLE 7. CHARGES

Aucune charge ne sera demandée au Preneur en plus du loyer.

ARTICLE 8. INTERETS

En cas de retard de paiement quelconque dû par une Partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de _____ % l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entiereté du mois entamé.

ARTICLE 9. TAXES ET IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du Preneur, proportionnellement à la durée de son occupation.

ARTICLE 10. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Les Parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent article, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instituant une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.

A. A charge du Bailleur

Le Bailleur prendra à sa charge le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis, ainsi que les réparations, autres que locatives, à effectuer au Bien, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et la menuiserie extérieure.

Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur est tenu d'en aviser le Bailleur dans un délai raisonnable, faute de quoi il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Ces travaux seront effectués sans qu'aucune indemnité ne soit due.

B. A charge du Preneur

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, et de menus entretiens, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des menuiseries intérieures, des boiseries et châssis, des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Il fera effectuer, conformément à la réglementation applicable, et chaque année, s'agissant d'une chaudière au mazout, ou tous les trois ans, pour une chaudière au gaz, un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et des autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières aisément accessibles. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute. Il entretiendra les volets.

ARTICLE 11. TRAVAUX ET RENOVATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le Bien loué ne pourront être exécutés par le Preneur que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier verra à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux 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 privatifs. Cette disposition n'influe nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

ARTICLE 12. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder ses droits découlant du présent contrat ni sous-louer le bien que moyennant l'accord préalable et écrit du Bailleur.

ARTICLE 13. ENREGISTREMENT

Le Bailleur procédera à l'enregistrement du contrat de bail, de ses avenants et de l'état des lieux dans les deux mois suivant la conclusion du contrat. En cas d'enregistrement tardif, les frais sort à charge du Bailleur.

Passé ce délai de deux mois et si le Bailleur n'a toujours pas enregistré le bail dans le mois suivant sa mise en demeure par le Preneur, ce dernier obtient le droit de résilier le contrat à tout moment et sans indemnité.

ARTICLE 14. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le Bailleur en avisera le Preneur en temps utile. Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, sauf ses droits contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

ARTICLE 15. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glace. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours ainsi que du paiement des primes.

ARTICLE 16. ANIMAUX

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 17. RÉSOLUTION DU BAIL

A. Pour faute du Preneur

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation du Bien.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté le lieu loué sans avertissement.

B. Pour faute du Bailleur

En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Preneur pourront inclure notamment les frais de déménagement.

ARTICLE 18. VISITES ET AFFICHAGES

Le Bailleur ou son représentant au sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat (par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme), à la visite du Bien par des amis, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Pendant cette même période, le Preneur doit laisser apposer aux entrées les plus apparents des affiches annonçant la mise en location du Bien. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que ces affiches ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Les deux paragraphes qui précèdent s'appliquent également à tout moment en cas de mise en vente du Bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le Bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.

ARTICLE 19. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse du Bien pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il a élu domicile à une autre adresse belge qu'il

préciser.

ARTICLE 20. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, notwithstanding toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

ARTICLE 21. SOLIDARITE

Les Parties, leurs héritiers ou leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et indivisiblement tenus au respect des obligations découlant du présent contrat.

ARTICLE 22. ANNEXES

Sont annexés au présent contrat :

- l'annexe du Gouvernement bruxellois ;
- une copie du certificat de performance énergétique (PEB) ;
- une fois celui-ci réalisé, l'état des lieux.

ARTICLE 23. DROIT APPLICABLE ET RESOLUTION DES LITIGES

Le présent contrat est régi par le droit belge.

Tout différend relatif au présent contrat sera soumis aux tribunaux de l'arrondissement judiciaire où se situe le bien.

Les Parties peuvent convenir, après la naissance d'un litige, de soumettre celui-ci à un arbitre.

Fait à Bergeles, le 1er juillet 2022, en autant d'exemplaires originaux que de parties,
plus un destiné à l'enregistrement.

SIGNATURES

Le Bailleur

Les Preneurs

[Redacted signature area]