



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMOINE



MyRent
Accusé de réception

INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte :

CONTRAT DE BAIL - HABITATION

Code-barres de l'acte :

2020021400007597957

BUREAU COMPÉTENT

G24 Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2

DONNÉES DU CONTRAT

Bailleur *(limité aux 2 premiers bailleurs)*:

Locataire *(limité aux 2 premiers locataires)*:

Situation du bien :

1081 Koekelberg
Avenue du Château 120 3 6

Date de début du bail :

01/12/2019

Durée :

3 année(s)

Loyer - Charges :

845,00 euro / mois - 170,00 euro / mois

Date de signature :

29/12/2019

Date de dépôt :

14/02/2020 *(date de soumission à la formalité de
l'enregistrement du contrat)*



MyRent
www.myrent.be



Consultez votre dossier en ligne sur
www.myminf.be

DOCUMENTATION PATRIMOINE .be



A.I.S – Etterbeek asbl
Avenue d'Auderghem, 113
1040 Etterbeek

CONTRAT DE LOCATION

Avenue du château 120 b. 3 – 6^{ième} étage – 4ch. – 1081 Koekelberg

Entre les soussignés,

Propriétaire du logement ci-après désigné.

ci-après dénommé(s) « **le bailleur** ».

Et,

d'autre part,

ci-après dénommé « **le preneur** ».

PREAMBULE

Attendu que le preneur a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de prendre des logements en location comme locataire principal, de remettre ces logements en sous-location à des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile ;

Attendu que le preneur garantit au bailleur la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté ;

Attendu que le preneur sous-loue le logement à un sous-locataire répondant à un profil de revenus maxima définis et assure, si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social ;

Attendu que le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre ;

Que la présente convention s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière ;

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le bailleur, comme spécifié ci-dessus, ainsi que des spécificités du bien loué (conditions de l'offre et de la demande, localisation du bien, environnement, etc.) ;

Attendu qu'en cas de retrait de l'agrément du preneur par la Région de Bruxelles-Capitale, le(s) logement(s) visé(s) dans la présente convention, pourra(ont) être transféré(s) par le bailleur à une autre AIS agréée, afin qu'elle en poursuive la gestion locative.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, l'appartement de 4 chambres, situé Avenue du château 120 b. 1 à 1081 Bruxelles, 6^{ième} étage (avec ascenseur), composé comme-suit : petit hall d'entrée – grand séjour (avec terrasse) – cuisine équipée (meubles de cuisine, taques, hotte, four, frigo, lave-linge sèche-linge, lave-vaisselle) – 4 chambres et hall de nuit – deux salles de bain (une avec baignoire, l'autre avec douche) – 2 WC. Remarque : tout fonctionne à l'électricité (chauffage électrique et eau chaude avec accumulateur de nuit) - aucun raccordement au gaz. Compteurs de passage pour l'eau (privative) et compteurs individuels pour électricité.

Le bailleur reconnaît savoir que le bien mieux décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile.

Le bien sera affecté à la résidence principale ;
Le bailleur déclare l'accepter expressément.

Article 2 : Durée.

- a) Le bail (pour chaque appartement) est consenti pour une durée de **trois années** prenant cours le **01/12/2019** et finissant le **30/11/2022**, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance, par lettre recommandée. Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, au terme des trois années ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.
- b) Par ailleurs, le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé donné par lettre recommandée, trois mois d'avance, moyennant le paiement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer, si le bail prend fin avant l'expiration de la première, deuxième ou de la troisième année du bail.
- c) Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, 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 de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.
Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À 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.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Article 3 : Loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **845 €** (huit-cent-quarante-cinq euros).

Il sera payé par anticipation, au cours des cinq premiers jours du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n°

Article 4 : Indexation.

Sans préjudice de l'application de l'article 20, § 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, le loyer sera adapté, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de départ étant celui du mois précédent la date de prise d'effet du contrat (première occupation).

Article 5 : Charges.

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de wifi, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou 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, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes, la prime de déménagement, emménagement.

En ce qui concerne les émoluments éventuels du syndic, les charges seront réparties à concurrence de 100 % pour le preneur et de 0 % pour le bailleur.

Article 6 : Provisions.

A titre de provision, le preneur paiera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :

- 170,00 € (Ascenseur, frais de syndic, électricité + eau et nettoyage des communs, eau privative).

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Article 7 : Assurances.

Le preneur déclare avoir souscrit auprès de la société une assurance garantissant pour son compte, les risques d'incendie, tempête, pression de neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol. Ce contrat comprend également un abandon de recours en faveur des sous locataires de l'immeuble occupé.

Ces derniers sont tenus de contracter auprès d'une compagnie belge ou agréée en Belgique une assurance « intégrale incendie » couvrant ses (leurs) biens, les aménagements immobiliers ainsi que le recours des tiers.

Les abandons de recours précités demeurent toutefois de nul effet lorsque les personnes appelées à en bénéficier dans des conditions normales, ont intentionnellement causé le dommage.

Le preneur devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

Article 8 : Etat des lieux.

8.1 Le bien tel que visé ci-dessus est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail.

8.2 Le bailleur atteste que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

8.3 A l'expiration du présent bail, le preneur devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

8.4 Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux. Celui-ci sera réalisé par un expert à frais partagés.

8.5 Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail. Il sera également réalisé par un expert à frais partagés.

Article 9 : Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que moyennant l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

Article 10 : Entretien et réparations.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux de gros-œuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du code civil.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants, ainsi que de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures, si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son bien si ces travaux le requièrent.

Article 11 : Recours.

Le preneur ne pourra exercer de 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.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur.

Article 12 : Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; 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.

Article 13 : Affichage - visites.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, 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 selon des modalités à fixer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

Article 14 : Règlement d'ordre intérieur.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'Assemblée des Copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents auprès du bailleur.

Article 15 : Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier. Conformément à l'article 3 de l'ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale (M.B., 8 décembre 2017), le preneur communiquera au service désigné par le Gouvernement les données nécessaires à l'exonération du précompte immobilier.

Article 16 : Performance énergétique.

Le preneur déclare avoir reçu du bailleur le certificat de performance énergétique afférant au bien.

Article 17 : Solidarité.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayant droits, à quelque titre que ce soit.

Article 18 : Enregistrement.

L'enregistrement sera effectué par _____ conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article 19 : Conditions particulières.

19.1 La couleur des murs et des plafonds ne peut être modifiée sans l'acceptation écrite du bailleur.

19.2 Le bailleur n'autorise pas qu'une partie (ou totalité) du bien soit affecté à l'exercice par le preneur d'une activité professionnelle.

19.3 Les animaux domestiques ne sont pas autorisés.

19.4 Le preneur s'engage à entretenir les châssis extérieurs tous les deux ans en appliquant une couche de lasure sur ces derniers.

Fait à Bruxelles, le 29 novembre 2019 en deux exemplaires.

Le preneur

Le bailleur