

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre:

ayant son siège social à

Ci-après dénommés le « BAILLEUR »

Et :

1. domiciliée à (

Ci-après dénommés le « PRENEUR ».

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : objet de la location

Le Bailleur loue au Preneur qui accepte un

Les lieux sont parfaitement connus du Preneur qui les a examinés.

Le bien est loué exclusivement à usage d'habitation et de résidence principale du preneur.

Il ne pourra en aucune façon être affecté à une destination professionnelle, ni a fortiori commerciale tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 2 : Durée de la location

Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans prenant cours le 1^{er} avril 2023 pour se terminer de plein droit le 31 mars 2026.

Article 3 : Loyers

Le loyer est fixée à **750,00 € par mois** (huit cents euros) que le Preneur est tenu de verser d'initiative le 1^{er} jour de chaque mois au crédit du compte ouvert au nom du bailleur.

Article 4 : Indexation

Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié chaque mois par le Moniteur Belge.

L'indice de départ est celui du mois de avril 2023.

Le nouvel indice sera celui du mois qui précède l'anniversaire du bail.

Le loyer sera adapté à chaque échéance anniversaire suivant la formule ci-après :

Loyer de base X nouvel indice = nouveau loyer indice
de départ

Article 5 : Garantie

Le Preneur constituera une garantie égale à deux mois de loyer, soit 1.500,00 € (mille six cents euros), somme qui sera constituée par le Preneur au profit du Bailleur.

La garantie ne servira en aucun cas à apurer les loyers ou charges.

Dans les délais les plus courts, la garantie sera libérée par le Bailleur en faveur du Preneur à la fin du bail, pour autant que ce dernier ait rempli toutes ses obligations contractuelles.

Article 6 : Charges.

Sont à la charge exclusive du Preneur tous les frais, TVA comprise, des abonnements, provision et consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou de télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc...

Le Preneur devra à cet effet ouvrir sous son propre nom, notamment les compteurs d'électricité et de gaz, les abonnements de télédistribution et de téléphone.

Article 7 : Assurances

Le Preneur s'engage à souscrire, dès la signature du présent bail, une assurance incendie globale.

Le Preneur s'engage également à assurer sa responsabilité civile pour tous les dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entière garde juridique.

Il s'engage aussi à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global, en ce compris les bris de glace et le vol (y compris les dégradations immobilières à la suite d'une effraction).

Article 8 : Etat des lieux

Le bien est loué dans son état actuel que le Preneur reconnaît correspondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et être exempt de dégâts locatifs à l'exception de ceux qui seront consignés dans l'état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux sera dressé avant l'entrée du Preneur dans les lieux, par les parties.

A défaut d'accord sur l'état des lieux, un expert sera désigné par le Juge de Paix, saisi sur requête dans le premier mois d'occupation.

Si des modifications importantes sont apportées au bien loué, un avenant à l'état des lieux peut être dressé.

En cas de cession du bail, acceptée par le Bailleur, un état des lieux intermédiaire sera établi afin de départager les dégâts locatifs imputables aux cédants. Les frais de cet état des lieux seront toujours à charge du Preneur.

L'état des lieux de sortie sera également établi entre parties. A défaut d'accord sur les éventuelles indemnités pour dégâts locatifs, un expert sera désigné soit par les parties, soit par le Juge de Paix.

Article 9 : Entretien et réparations

Le preneur a l'obligation d'aviser le Bailleur des travaux de réparation qui lui incombent et de leur urgence. Le Bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il ne soit établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures en son pouvoir pour y parer. Le Preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

Le Bailleur a l'obligation de prendre à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du Preneur pourrait être engagée si ces travaux sont de son fait ou d'une personne dont il est responsable, ou s'il n'a pas avisé le Bailleur de l'existence de dégâts dans un délai raisonnable compte tenu de leur nature.

Le Preneur a la garde du bien loué et doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera :

- à entretenir régulièrement les sols, marbreries, peintures, boiseries, équipements sanitaires dont il assurera le détartrage ;
- à faire entretenir les équipements mis à sa disposition ;
- à protéger les canalisations et appareils du gel ;
- à éviter toute obstruction des décharges.

Le Preneur ne pourra, à titre d'exemple :

- modifier les lieux sans l'accord écrit et préalable du Bailleur, en ce compris la peinture, les papiers peints ou la modification de tons des peintures
- utiliser les conduites d'eau comme prise de terre ;
- perforer les boiseries, les revêtements muraux en faïence ou tout autre matériau ainsi que les éléments décoratifs ;
- utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les canalisations.

Article 10 : Retards de paiement

Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef des débiteurs produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1% par mois au profit des créanciers, tout mois commencé étant considéré dans son entièreté.

Article 11 : Vitres.

Est à charge du Preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, qu'elle qu'en soit la cause.

Article 12 : Règlement d'ordre intérieur

Chaque locataire est tenu d'entretenir une fois par semaine l'escalier venant à son appartement à partir de l'étage précédent.

Chacun veillera à ne rien entreposer sur les paliers et à ne pas encombrer les parties communes.

Article 13 : Visite des lieux par le bailleur

Le Bailleur pourra visiter les lieux pour s'assurer de leur bon état d'entretien en prévenant le Preneur 48 h. à l'avance.

Article 14 : Animaux:

Sauf accord écrit du bailleur, la tenue d'animaux est strictement interdite dans tout le bâtiment

Article 15 : Sous-location, cession et rupture du bail

Le Preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie, sauf accord écrit et préalable du Bailleur.

En cas de rupture du bail aux torts et griefs du Preneur, celui-ci supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus, le Preneur versera au Bailleur une indemnité de résiliation égale à trois mois de loyer, outre les charges de toute nature et les dommages locatifs éventuels dus.

Article 16 : Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le Preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au Bailleur. Ce dernier invitera le Preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du Bailleur.

Article 17 : Ventes publiques

Il est interdit au Preneur de procéder à des ventes publiques dans le bien loué.

Article 18 : Améliorations et embellissements

Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement écrit et préalable du Bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au Bailleur au fur et à mesure leur réalisation, que l'accord ait été donné ou non par le Bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Article 19 : Vente et modalités de sorties

Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le Preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et il devra laisser visiter les lieux trois fois trois heures par semaine.

Après évacuation des meubles et objets personnels du Preneur ainsi que des déchets de toute sorte, il devra procéder au nettoyage des locaux avant l'établissement de l'état des lieux de sortie. Il devra veiller à vider les lieux en temps utile afin que cet état des lieux de sortie puisse avoir lieu 10 jours avant la fin du bail, sous peine de se voir tenu à des indemnités pour indisponibilité des lieux.

Article 20 : Certificat de performance énergétique

Le Preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique relatif au bien loué de la part du Bailleur.

Fait le 4 mars 2023, à Bruxelles, en deux exemplaires.

(faire précéder la signature de la mention manuscrite « *lu et approuvé.* »)