

**CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE POUR UN LOGEMENT
A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Entre d'une part:

Nom, deux premiers prénoms : [REDACTED]

Né à ... [REDACTED] le [REDACTED]

ET

Nom, deux premiers prénoms : [REDACTED]

Né à [REDACTED] le [REDACTED]

demeurant à [REDACTED]

Boulevard
ci-après dénommés "**Bailleur**",

ET d'autre part

Nom, deux premiers prénoms [REDACTED]

Né à ... [REDACTED] le [REDACTED]

demeurant à : [REDACTED]

ci-après dénommé "**Locataire**", [REDACTED]

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale, l'appartement J 12 de la résidence Val d'Or I, situé Avenue de la Charmille 18 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans prenant cours le 01/01/2017 pour se terminer le 31/12/2019.

Le bail prendra fin si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à **850 €** par mois. Le loyer est payable avant le **10** du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{adapté indice de départ}} = \text{loyer}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir **103,54** (base 2013 = 100)

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

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à 2 fois le loyer de base par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé auprès d'une institution financière de son choix.

Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

5. Charges

Sont à charge du locataire :

— les frais découlant de ses diverses consommations privées.

— les frais de chauffage et les consommations d'eau chaude et froide qui font l'objet d'une provision de **90 €** par mois versée en même temps que le loyer. Cette provision est revue annuellement sur la base des relevés effectués par un organisme agréé. Ces relevés sont tenus à la disposition du locataire.

— la quote-part du locataire dans les frais d'entretien des parties communes et sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien. A titre de provision sur ces charges communes, le locataire versera mensuellement une somme de **70 €**. Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

— La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

6. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

7. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique du bâtiment a été remis au locataire.

Il contient les éléments suivants concernant la performance énergétique du bâtiment : Classe énergétique **E** correspondant à une consommation de 255 kWh/m²/an.

8. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

9. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier). Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage;
- L'entretien des installations sanitaires;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- Le remplacement des vitres brisées;

- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

11 Modification au bien loué

A la fin du bail, le bailleur indemniserait équitablement le locataire pour les modifications qu'il aurait acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

12 Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.
Il procurera une copie du contrat de bail enregistré au locataire.

13 Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

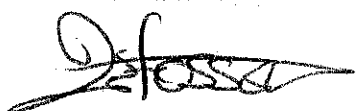
Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.
En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

Conditions particulières

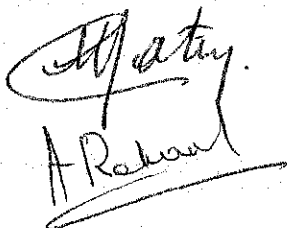
Fait à WOLUWE ST LAURENT, le 02 / 12 / 16, en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement. Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature
du locataire



Signature
du bailleur



Cadre destiné à l'enregistrement

