

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le bailleur

[REDACTED]

ET

B. Le preneur

[REDACTED]

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Par la présente, le bailleur donne à titre de bail au preneur qui l'affecte à sa résidence principale, un appartement sis au 1^e étage d'un immeuble sis **Rue Général Patton 5 à 1050 Ixelles**, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en personne prudente et raisonnable.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur.

2. AFFECTATION DU BIEN LOUÉ

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

Le preneur ne pourra céder ses droits sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne peut sous-louer le bien qu'avec l'accord du bailleur.

À la fin du bail, le preneur s'engage à ne pas couper les compteurs mais à demander les documents de transfert adéquats pour effectuer directement le transfert soit avec le nouveau locataire, soit avec le bailleur. Le preneur enverra la preuve du transfert au bailleur.

6. MONTANTS NON PAYÉS À L'ÉCHÉANCE

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. GARANTIE LOCATIVE

Le preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations.

Le preneur versera une garantie de **1.600,00 €** sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Cette garantie sera libérée à la sortie des lieux loués et après la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur, y compris le paiement des loyers et des charges, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas la garantie ne pourra être affectée au paiement des loyers ou des charges quelconques.

8. OBLIGATIONS DU PRENEUR

En règle générale, le preneur occupera et entretiendra le logement en personne prudente et raisonnable.

Sont à charges du preneur :

- L'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit en ce compris tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et les appareils électroménagers, conduits de décharge et les ampoules. Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté ;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, serrures, etc. Si les clés du locataire ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires ;
- Le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées (à l'intérieur comme à l'extérieur), quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure ;
- L'entretien de tous les appareils et conduits de distributions d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, etc.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades, meubles ou carrelages n'est toléré. Dans les murs, seuls les croches X et poinçonnements légers sont tolérés.

Le preneur s'assurera d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilations des lieux adaptés aux besoins et mode de vie du preneur.

Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les faïences et nettoiera, à la première apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

De manière générale, le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté et laver les peintures et revêtements de sol si nécessaire. Il attachera un soin particulier au mobilier et appareils de cuisine, salle de bains, de toilettes et wc.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur fera exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé, dès constatation et après injonction adressée par lettre recommandée restée sans suite quinze jours.

En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Le preneur s'engage à veiller à la quiétude du voisinage.

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Sont à la charge du bailleur, toutes autres réparations qui résulte de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, sauf si leur durée dépasse quarante jours. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

10. RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le bailleur et le preneur peuvent à tout moment mettre fin au contrat de bail d'un commun accord.

a) Par le bailleur

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, 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, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et moyennant le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

En cas de revente de l'immeuble, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes 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.

11. RÉSOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalant au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période, de sa quote-part des charges qui reste inchangés nonobstant son départ des lieux.

12. AFFICHAGES ET VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location du bien.

Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien trois jours par semaine, pendant deux heures par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

13. ENREGISTREMENT

Le bailleur prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés. Le bailleur fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au preneur.

Si le contrat de bail n'a pas été enregistré par le bailleur dans les deux mois, le preneur peut résilier, sans préavis ni indemnité, le contrat de bail. Le preneur ne dispose de cette possibilité que si le bailleur a été mis en demeure par lettre recommandée et que ce dernier a négligé d'enregistrer le contrat de bail dans le mois qui suit la mise en demeure.

14. MODIFICATIONS ET TRANSFORMATION

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

À chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, les travaux seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectuées sans l'accord du bailleur.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile, en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre, étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle et à s'assurer contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance.

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le preneur s'engage à rajouter une clause bailleur dans sa police d'assurance, de façon à ce que le bailleur soit informé de toute modification du contrat.

16. SOLIDARITÉ

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

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir que ses droits contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

18. VENTE PUBLIQUE

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

19. LES ANIMAUX

Les animaux domestiques ne sont pas autorisés. À cet égard, le preneur déclare ne pas avoir d'animaux domestiques.

20. 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.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 de l'ancien Code civil.



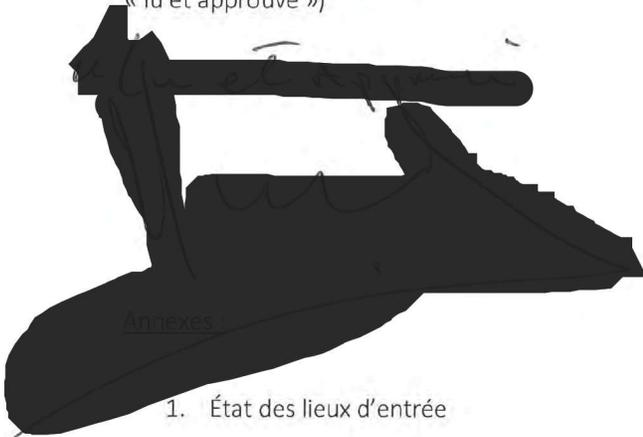
21. ÉLECTION DE DOMICILE

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Fait à Ixelles....., le 18/10/2014

en quatre exemplaires, dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

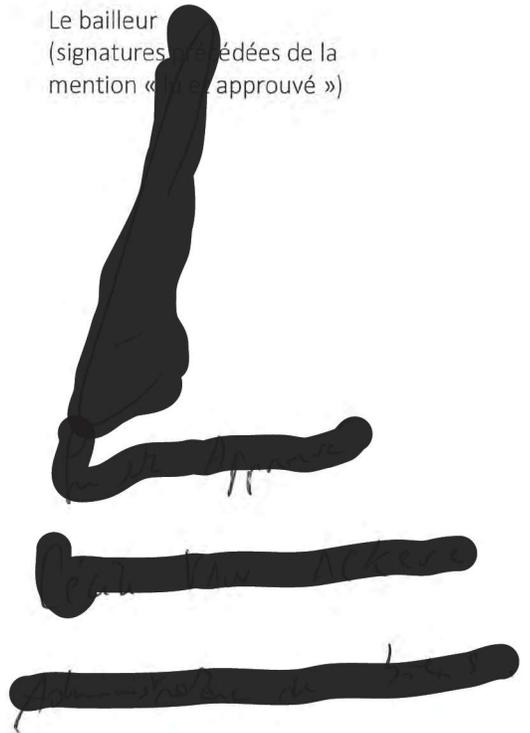
Les preneurs
(signatures précédées de la mention
« lu et approuvé »)



Annexes

1. État des lieux d'entrée

Le bailleur
(signatures précédées de la
mention « lu et approuvé »)





Expertise et courtage Immobilier
Av des Pagodes n°28 – 1020 Laeken.
Gsm : 0471.54.21.61 – Tel : 02/420.26.11

Document de remise de clés, relevé des compteurs pour entrée locative :

Appartement 1 chambre 1^{er} étage

Situé : Rue Général Patton n°5 - 1050 Ixelles

Clés remises :

- 1 clé d'immeuble "codée"
- 1 clé de l'appartement principal

Compteur d'électricité :

- N° de compteur : 32271348
- Indice Jour : 037010,6 kWh
- Indice Nuit : kWh

Compteur de Gaz :

- N° de compteur : 96953283
- Indice : 38524,24 M³

Compteur(s) d'eau :

~~Chaud :~~ N° de compteur

~~Indice :~~

Compteur d'eau froide : 99CA503287

Indice : 02577,25 m³

Relevé de citerne à Mazout :

~~.....~~

L'avant-projet d'état des lieux d'entrée sera transmis dans les deux semaines.

Bruxelles le ...

Le propriétaire