BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

Entre les soussignés : [redacted]

[redacted] (nom, prénom, adresse) dénommé "le bailleur"

et [redacted]

(nom, prénom, adresse, date de naissance, état civil, dénommé "le preneur")

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ART. 1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte un immeuble-villa-maison-appartement - non meublé-meublé,
ci-après dénommé "l'immeuble", sis au 5, rue Général Patton 7 ELLES

comprenant : 1 appartement 1 chambre séjour cuisine salle de bain

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies par l'arrêté Royal pris en exécution de l'article 2 de la loi du 20 février 1991.

ART. 2. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de 1 année prenant cours le 1er juin 2022. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans ne pourra être prorogé par écrit qu'une seule fois aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins _____ mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de conclusion du bail initial.

Clause de rupture pour raison professionnelle :

Si le preneur est obligé de quitter la Belgique pour raison professionnelle, il aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de rupture de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

ART. 3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 750 euros

_____ francs belges que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1er du mois

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro 00 1152 5492 49

_____ de _____

ART. 4. - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge).

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu,

c'est-à-dire l'indice du mois de Janvier 2022 = _____

ART. 5. - CHARGES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE LOUE

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

En outre, le preneur verse au bailleur, à la signature du présent bail, une provision de BEF ________________ pour garantir le paiement des relevés dont le bailleur reste responsable. Il règlera de même directement aux régies avec ses relevés les majorations de garanties éventuellement réclamées.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7.

ART. 6. - IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du ________________

ART. 7. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

a) Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative:

le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées;

le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage;

les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros oeuvre et les grosses réparations.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour certains services collectifs, le preneur paiera une quote-part forfaitaire des dépenses totales de ces services. Cette quote-part est fixée à ____________ % pour l'eau froide, à ____________ % pour le chauffage, à ____________ % pour le nettoyage des parties communes.

b) Le preneur participe pour 50% au paiement de l'assurance globale ou des assurances ci-après :

incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes (pour autant qu'il s'agisse d'une police avec abandon de recours contre le locataire)

responsabilité civile immeuble

bris de vitres des parties communes.

ART. 8. - PROVISIONS POUR CHARGES

Sur les charges mentionnées aux art. 5, 6 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes :

pour les charges communes : eau 10 euros mensuel

pour le chauffage, l'eau chaude et froide : ________________

divers : ________________

soit au total : ________________

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

ART. 9. - GARANTIE

Objet

Le preneur affecte une somme de 1 500 euros ________________ francs belges à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera cessible sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à l'institution émettrice.

- Mode de constitution (barrer 3 des 4 cas prévus ci-dessous)

1. Compte bloqué

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès de ________________ ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de trois mois de loyer.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2 de l'article 10 de la

loi du 20 février 1991, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Ces intérêts sont capitalisés.
Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2 précédé, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

2.2.Dépôt de valeurs

Le preneur dépose entre les mains du bailleur les valeurs détaillées ci-après :

Le bailleur n'assume aucune obligation de gestion de ces valeurs. A la demande du preneur, il lui remettra, le cas échéant, les coupons échus et, contre d'autres valeurs équivalentes, celles qui donneraient lieu à échange, remboursement ou qui risqueraient une dépréciation.

2.3. Garantie d'un tiers

Le preneur fournit au bailleur l'engagement de _____ dénommé "le garant" de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail et de ses suites, sur production
- soit d'un accord des parties,
- soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée,
- soit du rapport d'expert désigné par les parties ou à défaut, par le Tribunal.

Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf opposition du bailleur par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

2.4. Dépôt en espèces

Le présent bail ne tombant pas sous l'application de la loi sur la protection du logement principal, le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent constituant la garantie,

3.- Indexation .

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à trois mois du loyer dû au moment de cette adaptation.

4. - Gage

Si, à la signature du bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie dans les cas 2.1.ou 2.3. ou la déposer dans les cas 2.2. ou 2.4., il remet au bailleur une somme de _____ en espèces ou par un chèque sous réserve d'encaissement à titre de gage qui, contre production de cette preuve ou constitution du dépôt, lui sera restituée.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

ART. 10. - ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur, à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, des appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone, des ascenseurs et monte-charges, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.
Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.
Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait. Il entretiendra le jardin, s'il échet.
Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur. La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction sont à charge du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.
Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

e) Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté.

ART. 11. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.
Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.
A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

ART. 12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

a) Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.

Elles désignent _____ en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties auront désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

b) Les parties conviennent d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé ayant l'entrée du preneur.

c) A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un immeuble non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties
- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

ART. 13. - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de :

a) résidence principale

b) résidence secondaire, sa résidence principale est située depuis le .....

à ..... (adresse complète)

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. L'immeuble loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

ART. 14. - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART. 15. - EXPROPRIATION - RESILIATION

a) En cas d'expropriation de l'immeuble loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'exproprian.

b) En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

ART. 16. - AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, 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 trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ART. 17. - REGLEMENT - JOUISSANCE - ANIMAUX

Le preneur s'engage à respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....

Il occupera les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ART. 18. - ENREGISTREMENT - OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

ART. 19. - APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ART. 20. - CLAUSES DIVERSES

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur et sans mise en demeure préalable un intérêt de 1,5 % par mois à partir de son échéance.

Fait à Bruxelles Le 19 janv 2022

en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclare en avoir reçu un.

Le Ba[redacted]