

CONTRAT DE BAIL MAISON

ENTRE :

La société Arcadine,
Domiciliée au 39 rue des Deux Eglises- 1000 Bruxelles, enregistrée sous le
n°0463.632.482
Représentée par Marie-Christine BONNAMOUR
Gsm : +32 478 28 29 84 - Mail : mc.bonnamour@squaris.com

**Soussigné de première part,
Ci-après dénommé "le bailleur",**

ET :

M. Andreas DIMITRIOU né le 15 mars 1989 et Madame Stella GKAITATZI née le
16 juin 1995
Domicilié : Place de Jamblinne de Meux 33 à 1030 Bruxelles
Gsm: +32 471 95 82 39 Mail : andreasdimitriu13@gmail.com

**Soussigné de seconde part,
Ci-après dénommé "le preneur",**

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : objet du contrat

SGW  JCB

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une maison arrière non meublée sise à Place de Jamblinne de Meux, 33 à 1000 Bruxelles

- comprenant : living avec cuisine super équipée ouverte, placards de rangement, débarras et wc séparé, à l'étage : une grande chambre, un WC séparé et une salle de bain, chaque niveau faisant environ 50 m². Escalier intérieur dans la tourelle, chauffage individuel au gaz. Il dispose aussi d'une petite cour pavée devant la maison.
(voir état des lieux détaillé)

parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et n'en demande pas de plus amples descriptions, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 11 du présent bail.

Article 2 : destination des lieux - jouissance

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale.

Par ailleurs, un maximum de 2 personnes seront autorisées à résider dans les lieux.

Le preneur endosse toute responsabilité de toute modification de la destination ci-avant mentionnée dans tous dommages qui en résulteraient pour le bailleur et notamment en matière fiscale.

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.
Il occupera le bien loué en bon père de famille.

Article 3 : durée

Ce bail est consenti pour un terme d'un an prenant cours le 1^{er} décembre 2021 pour prendre fin le 30 novembre 2022.

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales et selon la loi sur les baux à loyer du 20/02/91 adaptée par la loi du 13/04/97 et de l'ordonnance du 27/07/17. En cas de congé qui peut être donné à n'importe quel moment, le délai de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le congé a été donné.

1) Le bail d'une durée égale à trois ans ou inférieure à trois ans, prendra fin moyennant un congé notifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois (3) mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date du bail initial.

Le preneur aura la faculté de résilier son bail à tout moment moyennant un préavis de trois (3) mois et le paiement d'une indemnité de rupture d'un (1) mois de loyer. Dans ce cas-là, le preneur paiera l'intégralité des frais pour l'état des lieux de sortie.

Le bailleur aura la faculté de résilier le bail après la première année avec un préavis de trois (3) mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer à condition qu'il ait l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants,

SGMB

[Signature]

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 et conformément aux conditions de l'article 237§2 du Code bruxellois du Logement.

À défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

Si la durée totale du bail et de ses prorogations dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

Article 4 : paiement du loyer

Le preneur est tenu de payer le loyer anticipativement, par ordre permanent, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 1^{er} de chaque mois. Il est convenu entre les parties que le versement du premier loyer ne sera fait qu'à compter du 1^{er} mars 2021 (les charges seront quant à elles dues immédiatement) suite à la prise en charge des travaux de peinture.

Sauf avis contraire notifié par écrit au preneur, ce dernier effectuera les paiements au compte **IBAN : BE 12 3630 9105 9192**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 850 € (euros) auquel s'ajoute une provision pour charge de 100 euros payable également mensuellement.

Article 5 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû de plein droit un intérêt de 1% par mois sur toute somme impayée à son échéance et due en vertu des différentes obligations du présent contrat (loyer, charges etc.)

Dans le cas où un rappel par recommandé serait nécessaire, un forfait de 25 € sera réclamé.

Article 6 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge.

A la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui fixé à l'article 4.

le nouvel indice : indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

l'indice de départ : indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire le mois de septembre 2021 soit 112,29 - base 2013

SC   

Article 7 : garantie et caution

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur donnera une somme équivalente à deux mois de loyer à l'entrée dans les lieux dont le versement sera constaté par une quittance.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

Le non-versement de la garantie dans un délai de 15 jours ou au plus tard à la remise des clés, rend le bail caduc.

Constitution d'une caution

Monsieur .Mustafaj NUHI.....domicilié à Chaussée de Louvain 980 à Evere, gérant de Luois Contruct BCE : n° .. 0548.745.232.....
N° de Registre National : NN, né le 04.10.1970 àAlbanie.....

se porte caution solidairement et indivisiblement de toutes les obligations du preneur. Il est signataire du présent bail.

Article 8 : charges

Les abonnements privés aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices dans la mesure où un abonnement individuel est possible.

Dans les cas où un abonnement individuel ne serait pas possible, un prorata sera fait chaque année sur la base des factures de consommations réelles.

En ce qui concerne la consommation de gaz, il est prévu le versement de 100 euros mensuels et de 50 euros pour l'électricité à titre de provision à verser en même temps que le loyer.

Un compteur d'eau mesurant la consommation de la maison arrière sera installé par le preneur.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations.

Article 9 : impôts et taxes

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Article 10 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien

SC N13
AS

a) une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.
Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans accord préalable du bailleur.

b) tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur. A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure à 60 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

En vertu de l'ordonnance du 27 juillet 2017, le bailleur pourra réaliser des travaux à n'importe quel moment en vue d'améliorer la qualité du bien loué. Cette faculté est accordée au maximum une fois par triennat. Le délai maximum d'exécution des travaux ne peut excéder 60 jours. A défaut, le preneur se verra le droit d'exiger une diminution de loyer.

En cas de travaux dans le but d'améliorer les performance énergétiques du bien, le bailleur pourra augmenter le montant du loyer moyennant l'accord du preneur sur ce point, et au plus tard un mois avant l'exécution des travaux.

c) si l'activité professionnelle du preneur entraîne une augmentation de prime dans le chef du bailleur, le preneur s'engage à lui rembourser la différence sur base de la présentation des contrats.

d) le preneur veillera à l'entretien des appareils suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité.
- installations sanitaires, parlophone.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

e) le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées.

f) le preneur préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

g) le preneur veillera à l'entretien des revêtements sols et murs ainsi que les portes-fenêtres, serrures.

h) le preneur aura à sa charge les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

i) le preneur prend à sa charge l'entretien du jardin. Il ne pourra couper des arbres sans l'accord préalable du bailleur.

j) le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de détérioration aux installations et à la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

SG W  413

Article 11 : état des lieux

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagés par l'expert Philippe Jacobs, de chez Immo Business Office.

Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie. Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.

L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.

Article 12 : modifications des lieux loués

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord du bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.

Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

Article 13 : élection de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant 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 son nouveau domicile.

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par mariage.

Article 14 : expropriation - résiliation

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article 15 : affichage et visite des locaux

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine, à concurrence de 3 heures consécutives ou 3 jours par semaine à raison de 2 heures consécutives par jour.

56 AB

Le preneur prendra les dispositions nécessaires pour donner accès au bien loué aux heures prévues (cession des clés, présence d'un tiers donnant l'accès, etc...)

En outre, en dehors du motif d'une mise en vente du bien loué, le bailleur ou son délégué aura accès au lieu, à convenir de commun accord, afin de vérifier le bon respect des obligations du locataire.

Article 16 : animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux sans le consentement écrit du bailleur. Cette autorisation pourra être retirée en cas de nuisance aux voisins ou à l'immeuble (bruit, malpropreté, etc...)

Article 17 : enregistrement - obligations solidaires

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement endéans les 2 mois à dater de la signature du bail pour autant que le bien ne soit affecté qu'à l'habitation et ce de manière exclusive.

Bureau d'Enregistrement Bruxelles VI.
Boulevard du Jardin Botanique 50 à 1000 Bruxelles
Tour des Finances (09h00 à 11h00) / niveau -1
Tel : 02 577 42 70.

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

Le bailleur veillera à enregistrer outre le bail, l'état des lieux d'entrée ainsi que l'annexe explicative jointe au bail relative aux normes de salubrité, sécurité et habitabilité.

Article 18 : applications 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'y est pas précisé.

Article 19 : détecteur(s) d'incendie

...2... détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Article 20 : certificat performance énergétique bâtiments (PEB)

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) se rapportant au Bien sera établi et mentionnera les informations suivantes relatives au Bien :

- classe énergétique : *
- émissions annuelles de CO2 : *

Une copie du certificat sera remise par le Bailleur au Preneur.

Article 21 : remise des clés

La remise des clés au preneur aura lieu après que : *3 clés porte rue - 3 clés petite maison*

- L'état des lieux d'entrée ait été effectué;
- Le bailleur soit en possession de la preuve de la constitution de la garantie à son profit;

Lieu est Approuvé

SC

[Signature] MIB

[Signature]

- ~~Le bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance dont question;~~
- ~~Le bailleur soit en possession du premier mois de loyer.~~

Si par manque de diligence de la part du preneur, l'une ou plusieurs des conditions, ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

Article 23 : annexes

Les parties ont reçu en annexe les normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité relatives au bien loué.

Article 24 : clauses diverses

Fait à Bruxelles le 27 Novembre 2021
en 3 exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un.

(signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

(signature pour la caution précédée de la mention manuscrite « Bon pour caution solidaire et indivisible du preneur en vue de l'exécution de toutes les obligations du présent bail »

Le bailleur

Le preneur

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Nom:

[Signature]

Nom:

[Signature]

Lu et approuvé

Nom:

[Signature]

Pour la caution

Bien pour caution solidaire et indivisible du preneur en vue de l'exécution de toutes les obligations du présent bail

Nom:

[Signature]

[Signature]