

CONTRAT DE BAIL POUR RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommé "le bailleur"

Et

2

1 janvier 1970 au Mont 41

Ci-après dénommé "le locataire"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : objet

Le bailleur donne en location au locataire qui accepte, un appartement sis à

Rue des palais 336 à 1000 Bruxelles. 1^{er} étage arrière d'un immeuble de sept appartements.

Le bien loué est constitué des pièces suivantes :

- Cuisine
- Salle d'eau (Baignoire, WC-suspendu, Meuble-évier design, Sèche-serviettes, Chaudière atmosphérique de Marque VAILLANT)
- Salle de séjour- Salle à manger sol en plancher massif vitrifié.
- Deux chambres à coucher avec parquet, vue façade arrière.
- Salle de jeux avec parquet
- Le tout est entièrement neuf (rénovation complète Janvier 2014)
- Châssis double vitrage.

Le bien est loué à un usage personnel et exclusif du locataire, Le locataire ne peut exercer en aucun cas une activité professionnelle à cette adresse et le loyer ne peut en aucun cas être déduit comme charge professionnelle.

Article 2 : état et description des lieux

Le locataire accepte le bien loué dans l'état dans lequel il se trouve. A savoir que son état est strictement neuf.

Le locataire s'engage à restituer le bien dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu, à savoir strictement du neuf. Le locataire respectera entre autres les obligations visées à l'article 63§2 de l'Ordonnance du 5 juin 1997.

Le bailleur a le droit d'exiger, à la fin du contrat de bail pour quelque raison que ce soit, que le locataire ou fasse effectuer, aux frais du locataire, une analyse de sol, avant que le bien soit restitué au bailleur.

Le locataire veillera à ce que cela ne fasse pas obstacle à la restitution du bien endéans le délai convenu.

Si cela devait, néanmoins, être le cas, des dommages et intérêts seront dus équivalents à la perte de loyer, éventuellement majorée de l'indemnisation dont sera redevable le bailleur vis-à-vis du nouveau locataire ou détenteur d'un autre droit d'usage pour cause de non délivrance en temps utile du bien.

Tous les frais relatifs aux analyses, attestations et assainissements éventuels suite aux dommages à l'environnement causés par le locataire, seront supportés exclusivement par ce dernier.

Le locataire déclare à ce sujet avoir reçu copie de l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un b c r e u b l e donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences

élémentaires de sécurité, salubrité et d'habitabilité et de l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis du livre I titre VII chapitre I section I du code civil baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise.

Article 3 : Destination

Le bien est loué pour usage personnel.

Le locataire et le bailleur conviennent que le bien loué sera affecté exclusivement à la résidence principale du locataire.

La loi sur les baux à résidence principale sera, dès lors, d'application à la présente convention.

S'il devait modifier son lieu de résidence principale, le locataire en avertira immédiatement le bailleur par pli recommandé avec accusé de réception.

L'exercice d'un commerce et industrie ou d'activités professionnelles de quelque nature que ce soit, est explicitement interdit.

En cas de non-respect par le locataire des obligations mentionnées au présent article en ce qui concerne la destination du bien, le bailleur considérera ceci comme un manquement grave de la part du locataire, constituant pour le bailleur un motif de solliciter la résiliation du bail.

Article 4 : Durée

Le bail est conclu pour une durée de neuf années prenant cours le 01 septembre 2017 pour se terminer le 31 août 2026.

En dérogeant à ce qui précède, le locataire pourra, à tout moment, résilier le contrat de bail moyennant un délai de préavis de trois mois.

Si le locataire met fin au bail durant le premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à six de mois de loyer et telle que prévue à l'article 3 § 5 de la loi sur les baux à résidence principale.

Le bailleur ne pourra pas mettre fin au bail sauf moyennant le respect des délais de préavis ainsi que les indemnités prévus par la loi sur les baux à résidence principale et les raisons prévues par cette loi pour mettre fin au bail.

Article 5 : loyer

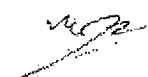
Le loyer est fixé à 700 Euros (sept cent euros) par mois, payable anticipativement en mains du bailleur moyen d'un ordre permanent sur le compte n°

Toute interruption de l'ordre permanent bancaire ou le non-paiement de deux mois de loyer entraîne immédiatement, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, une cause de rupture du bail à charge du locataire.

La rupture sera effectivement prononcée en justice.

Le locataire sera redevable de tous mois d'occupation impayés jusqu'au jour du prononcé de la rupture de bail par le Juge de Paix et en outre d'une indemnité de relocation conformément au présent contrat en cas de rupture du bail au tort exclusif du locataire.

Sans préjudice aux dispositions légales actuelles et futures en matière de loyer, celui-ci sera adapté automatiquement à chaque anniversaire sans qu'il soit nécessaire au bailleur d'en demander le bénéfice, sans qu'il soit besoin de rappel, sommation ou mise en demeure. Les variations de loyer ne pourront être frappées d'aucune mesure de forclusion.



Cette adaptation se fera selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui convenu ci-dessus. Le nouvel indice sera celui du mois précédant la date anniversaire du bail. L'indice de départ est celui du mois qui précède la date du commencement du bail.

L'indexation ne sera appliquée qu'en cas de hausse et jamais en cas de baisse.

Si le bail est conclu pour une période excédant un an, le loyer sera adapté au coût de la vie, conformément aux dispositions en vigueur en la matière

Lorsque le loyer auquel est tenu le locataire, en vertu de la présente convention, n'est pas payé au moment prévu, le bailleur a droit, de plein droit, à un intérêt équivalent au taux d'intérêt légal.

Le bailleur a également le droit aux mêmes intérêts de retard sur les arriérés résultant de l'adaptation du loyer à l'index à dater de la transmission de la demande d'adaptation du loyer.

Article 5 bis : Charges communes

Tous les frais résultant de l'abonnement auprès des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision et de radio (c'est-à-dire les frais de raccordements, consommations, provisions et locations) sont à charge du locataire.

Pour couvrir ces frais, dans la mesure où ils sont avancés par le bailleur, le preneur lui versera chaque mois une provision équivalente aux charges forfaitaires et évaluée à (pour usage raisonnable en bon père de famille)

- Pour la consommation particulière d'eau : €
- Pour la consommation particulière de gaz : €
- Pour la consommation particulière d'électricité : €
- Pour la consommation particulière d'électricité des communs : €
- Pour l'abonnement de télédistribution : €
- Autres (à préciser) :

Total de la provision pour charges particulières: **300. €.**

Article 6 : cession du bail ou sous location

Il est interdit au locataire de céder ses droits de location ou une partie de ceux-ci. Il lui est également interdit de sous-louer l'habitation ou une partie de celle-ci.

Le bailleur a le droit d'octroyer des exceptions au locataire après avoir été averti par écrit.

Article 8 : modifications et transformations

1/ Le bailleur a le droit d'effectuer des modifications, transformations et réaménagements, et à condition d'en avvertir le locataire, préalablement et par écrit (simple lettre).

En aucun cas, le locataire n'aura le droit à une indemnisation en cas de non utilisation partielle du bien loué, même si le délai des travaux est supérieur à 40 jours.

2/ Le locataire a le droit d'apporter des modifications, transformations ou aménagements moyennant autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le locataire soumettra au bailleur tous les plans et documents, avant d'introduire la demande de permis de bâtir et le permis d'environnement, lorsque ces permis sont nécessaires ou avant de commencer les travaux lorsqu'aucun permis n'est exigé.

Le bailleur ou propriétaire pourra exiger, soit avant, soit durant l'exécution des travaux, que le locataire prenne une assurance pour sa propre responsabilité ainsi que pour celle du bailleur et du propriétaire, tant à l'égard de tiers que l'un à l'égard de l'autre, du chef des travaux effectués par le locataire.

Les modifications, transformations, réaménagements ou améliorations seront acquises au bailleur ou au propriétaire, sans qu'aucune indemnisation soit due au locataire, ni lors de l'exécution des travaux, ni à la fin du bail.

Article 9 : entretien et petites réparations

Le locataire veille aux réparations et petits travaux d'entretien qui sont mis à charge du locataire en application de l'article 1754 et suivants du Code Civil et des usages locaux, ainsi que ce qui sera réglé spécifiquement au présent article.

Le locataire doit remplacer toute vitre ou miroir brisé ou fendu par d'autres de la même qualité et valeur, même si le dommage a été causé par des circonstances imprévisibles.

Le locataire doit entretenir son entrée privative, la cage d'escalier (celle menant à son appartement) et le trottoir au moins une fois par mois.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le locataire.

Le locataire veille également à l'entretien des canalisations, des portes intérieures peintes, aux sonnettes électriques et aux clefs et serrures.

Le locataire répond des dégâts commis par la gelée aux appareils d'eau de gaz et d'électricité. En cas d'obstruction des décharges, latrines ou égouts, les travaux nécessaires seront à charge du locataire.

Le locataire doit immédiatement avvertir le bailleur, par écrit, de tous dommages ou endommagements ne tombant pas sous son obligation de réparation.

S'il devait négliger de communiquer de tels dégâts ou endommagements, le bailleur aura une action en droit à l'encontre du locataire pour les dommages causés par la négligence de celui-ci.

Le locataire devra prendre soin et veiller à l'entretien de l'installation de chauffage. (A ce titre une contribution de 15€/par mois sera demandé au locataire pour l'entretien annuel de la chaudière).

Le locataire doit payer les factures pour l'utilisation de l'eau, du gaz, de l'électricité et du mazout ainsi que le loyer des compteurs.

Le locataire paie également le loyer pour le raccordement au réseau téléphonique et au réseau câblé de télévision / radio.

Les notes de téléphone sont intégralement à sa charge.

Le locataire doit protéger les canalisations, compteurs et robinets contre le gel.

Il doit veiller à ce que les évacuations ne se bouchent pas.

Le cas échéant, le locataire doit faire déboucher les canalisations exclusivement à ses frais.

Le locataire fera nettoyer, à ses frais, les cheminées et conduits de fumée au moins une fois par an.

Le bailleur a le droit de demander la preuve de l'exécution de ces obligations et du paiement des frais.

Article 9bis : Détention de marchandise ou d'animaux

Le preneur s'interdit de posséder dans les lieux loués des animaux quelconques, même domestiques, des marchandises dangereuses ou incommodes.

Article 10 : assurance

Le locataire souscrira une assurance incendie pour l'entièreté du bien qu'il loue, ainsi que pour son contenu. La police doit couvrir tant le risque locatif que le recours de tiers. Le locataire doit remettre une copie de la police au bailleur lors de l'entrée en vigueur du contrat de bail. Le locataire doit pouvoir remettre, dans un délai maximum d'un mois après la signature du contrat et à la première demande du bailleur, la preuve qu'il a payée les primes. La police doit prévoir que la compagnie d'assurances avertira préalablement le locataire de toute cessation de la couverture pour quelque raison que ce soit et à l'initiative de quelque partie que ce soit.

A défaut de couverture d'assurance incendie. Le bailleur en prendra une à charge exclusive du locataire.

Ceci étant une condition impérative du contrat de bail, en cas de non-exécution du locataire cela sera considéré à un manquement grave des conditions locatives et le bailleur pourra de plein droit et sans aucune indemnité rompre le bail aux torts exclusif du locataire.

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

Le locataire déclare avoir compris et accepté ces conditions.

Article 11 : Impôts et taxes

Le locataire supportera toutes les taxes et impositions généralement quelconques au profit de l'Etat, la Province ou la commune au sens le plus large, présentes et futures, grevant le bien loué. Le précompte immobilier sera à charge du bailleur.

Il est entendu que l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur du fait de l'affectation fautive à titre professionnel ou commercial du bien ou d'une partie du bien par le locataire reste à charge de ce dernier. Cette affectation étant une cause de rupture du bail.

Article 12 : caution

Le locataire s'engage à verser, préalablement à l'entrée en vigueur de la durée de location et en garantie de ses obligations, un montant équivalent à deux mois de loyer. Contre bonne et valable quittance.

En aucun cas cette garantie ne peut être affectée au paiement des loyers. La garantie sera restituée au preneur à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Le bailleur obtiendra pour chaque créance résultant d'une violation entière ou partielle des obligations du locataire, un privilège sur l'actif de cette garantie.

La caution ne sera libérée au profit du locataire ou du bailleur que moyennant accord écrit entre les deux parties, accord rédigé à l'expiration du contrat de bail, ou moyennant une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution, ni cantonnement.

Article 13 : résiliation

En cas de résiliation du présent bail suite à la faute du locataire, celui-ci sera redevable d'une indemnité de relocation d'un montant équivalent à six mois du loyer en vigueur au moment de la résiliation.

L'application de l'indemnité ne couvrira jamais les éventuels dégâts locatifs.

En cas de tapage nocturne répété, de détérioration des locaux ou de toutes autres attitudes pouvant porter préjudice au bailleur comme par exemple le non-respect du règlement d'ordre intérieur, aux colocataires ou aux voisins, le présent bail serait résolu de plein droit et le locataire serait tenu de quitter les lieux avant la fin du mois en cours.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer outre les loyers venus à échéance avant la résiliation, une indemnité de relocation équivalente aux loyers d'un semestre et devra remettre l'appartement à neuf.

Article 14 : responsabilité

En cas d'interruption dans la livraison du gaz, de l'eau ou de l'électricité, le bailleur ne peut être tenu responsable pour les dommages subis, ni pour la perte de jouissance.

En cas de panne du système de chauffage et de distribution d'eau chaude, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable. Le preneur accepte cette particularité du contrat.

Article 15 : expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation du bien loué ou si le bien devenait in louable par force majeure, le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Le bailleur et le locataire feront valoir leurs droits ensemble ou séparément à l'égard de l'autorité qui exproprie.

Article 16 : comptes de clôture

A la fin du présent contrat de bail, le locataire fournira au bailleur la preuve de paiement pour les comptes de clôture du gaz, de l'électricité et de l'eau ainsi que ceux des Télécommunications et de la télédistribution.

Article 17 : droit de visite

Durant les trois derniers mois du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire doit permettre qu'une affiche soit placée à l'adresse des candidats locataires ou des candidats acheteurs. Le locataire permettra également que le bien loué soit visité durant trois jours ouvrables durant deux heures, à convenir concrètement par concertation et en temps utile.

Article 18 : enregistrement

L'enregistrement du présent contrat de bail ainsi que le paiement des droits d'enregistrement y afférents, sont à charge du bailleur et à sa charge. Le locataire pourra demander la preuve de cet enregistrement à partir du 10^{ème} jour après la signature de la présente convention.

Article 19 : domicile

Pour l'exécution de la présente convention, le bailleur choisi comme domicile l'adresse suivante :

Le bailleur s'engage à signaler, par écrit, au locataire tout changement d'adresse.

Le locataire fait élection de domicile dans le bien loué, tant qu'il n'a pas communiqué un nouveau domicile en Belgique.

Article 20 : Détecteurs d'incendies

Des détecteurs de fumée seront installés dans la salle à manger, le salon et les chambres à coucher ainsi que dans la salle de jeux dans le logement donné en location.

Les appareils sont neufs. Il appartient au locataire à remplacer les piles quand nécessaire.

Le locataire s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce détecteur de fumée est muni d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur par écrit, s'il existe un dysfonctionnement.

Article 21 : Conditions particulières

A la signature du présent bail, le bail conclu entre les parties en juin 2017 pour le 336, rue des Palais

Le locataire ne peut entreposer quoique ce soit dans les communs.

Article 22 : litiges

Tous litiges résultant de l'application de la présente convention sont de la compétence exclusive du Tribunal de Bruxelles et fait le choix de la langue française.

Le droit belge est applicable à la présente convention.

Ainsi rédigé en trois exemplaires, dont chaque partie déclare en avoir reçu un,

.....Bruxelles..... 21/09/2017.....

Le locataire, *Enel Appartements*

Le bailleur, *du et approuvé*

"Documents annexés au bail appartement 1er étage Ar.Rue des Palais 336 -1000 BXL, conformément à la loi.

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre 11, titre VIII, Chapitre 11, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise.

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux d'entrée.