

1mj.907

# CONTRAT DE BAIL APPARTEMENT

ENTRE :

ET :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

## CLAUSES PARTICULIERES

### **Article 1 : objet du contrat**

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit : **Studio semi meublé Rue de Theux 140, 1040 Etterbeek au 2<sup>e</sup> étage (G2<sup>e</sup>)** comprenant : voir état des lieux. Cet appartement est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus amples descriptions.

Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties ou par expert (cf. art. 7.), un état des lieux détaillé avec photos à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille.

### **Article 2 : destination des lieux – jouissance**

Le bien est loué à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille, et ne pourra pas être le lieu d'aucune vente publique. Ils seront dès lors occupés par **1** personnes maximum.

Aucune modification par le preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le

ving 908

bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, ni à déduire à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera 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 « pour solde de tous comptes » ne couvrant pas la présente éventualité. Le preneur assumera seul, à la décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

### **Article 3 : durée**

#### **Bail COURTE DUREE ( → bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans ) :**

Ce bail est consenti pour un terme de 3 ans prenant cours le 01 **Septembrel 2023** et se terminant le **31 Aout 2026**.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties par courrier recommandé, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions. Il en sera de même à l'échéance de chaque prorogation. Si la durée totale du bail et de ses prorogations visées au paragraphe ci-avant 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 : Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **560,00 euros (cinq cent soixante euros)**, payable anticipativement et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le **1er** de chaque mois. *par domiciliation sur le compte indiqué ci-dessous*

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte

**IBAN : BE08 0010 0086 6713**

### **Article 5 : Indexation**

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

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

L'indice de base est l'indice du mois qui précède le mois de la conclusion du bail c'est-à-dire le mois de **juillet 2023**

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.

### **Article 6 : Garantie**

Le preneur constituera au profit du bailleur, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée dans le mois qui suit la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déductions des sommes éventuellement

90 = 9  
dues. En aucun cas la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques

Lorsque la garantie est établie sous forme de compte bloqué au nom du preneur (article 6 a) 1 ci-après), elle correspondra à deux mois de loyer. Si elle est constituée sous une autre forme, elle correspondra à trois mois de loyer

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes ( - biffer les mentions inutiles)

a) la garantie locative telle que prévue par l'article 248 du Code bruxellois du logement

1. Conformément à l'article 248, § 1, § 2, 1° et § 3 du Code bruxellois du logement, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.  
La garantie sera libérée moyennant production, soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.
2. Conformément à l'article 248, § 2, 2° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.
3. Conformément à l'article 248, § 2, 3° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point a) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée (article 248, § 6 du Code bruxellois du logement

b) l'aval de la banque

c) La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale)  
..... ayant son siège social à ..... code  
postal.....  
rue.....n°.....

Le parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

#### Article 7 : Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Amg 9/10

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 que par les normes relatives aux logements établies par les Régions (notamment à l'article 4 du Code bruxellois du logement).

A l'expiration du présent bail, il devra le délaissier dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, **et à frais partagés**, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi **par expert**.

**Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord ..... en qualité d'expert pour cette mission.**

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

En cas de désignation d'un expert, ce dernier est également chargé de procéder à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location (avant 18h00 au plus tard), celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix compétent sur base de l'article « Tribunal compétant » de la présente convention, la seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'impliquant aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le Juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

**Article 8 : Consommations privées**

**A.** Les abonnements privatifs aux distributions **d'électricité** téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charges du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

Code EAN gaz : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Code EAN électricité : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**B.** L'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau ou de distribution d'électricité avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs

**Article 9 : Charges communes de l'immeuble**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes, la totalité des honoraires du syndic, les frais administratifs, ...

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

Le relevé d'index des compteurs d'eau chaude, d'eau froide, d'électricité et de gaz est effectué une fois par an et notifié au locataire. Celui-ci dispose d'un délai de quinze jours pour s'y opposer.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances incendies et dégâts des eaux du bâtiment ;

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée) ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble.

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

#### **Article 10 : Récapitulatif du financement des consommations privées de l'appartement et des charges communes de l'immeuble.**

Le preneur paiera avec son loyer une **provision de 120,00 euros / mois. (cent vingt) comprenant le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude et les communs.**

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de quinze jours à dater de son envoi.

Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés sur simple demande en les bureaux de la personne chargée de la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse, conformément à l'article 5 du présent contrat.

### **CLAUSES GENERALES**

#### **Article 11 : Entretien et réparations**

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. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ.

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit, ainsi que les parties communes.

Le preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis (y compris le remplacement des piles ou des batteries), des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Le preneur procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Le preneur s'engage à fournir une preuve de l'entretien annuel de chauffage et/ou chaudière individuel. Faute de fournir cette attestation, les réparations éventuels seront en totalité à charge du preneur y compris le remplacement des pièces et/ou de la chaudière.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

Il entretiendra en bon état les terrasses, jardin et les abords privatifs.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requis, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs à l'installation individuelle de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Faute d'avoir rempli ces obligations, leurs frais seront pris en compte lors de l'état des lieux de sortie.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs au système de chauffage, conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries d'un ou de plusieurs détecteurs incendie sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien tel que décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire 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.

Tous les travaux de réparations et/ou de dépannages réalisés dans les parties communes de l'immeuble, suite à des dégradations/dégâts commis dans lesdites parties communes par des tiers, seront à charge du preneur en sa qualité d'occupant de l'immeuble.

Le preneur accepte, sans aucunes réserves, la prise en charge de ces travaux à raison de la quote-part qu'il occupe dans l'immeuble.

Si le bailleur venait à devoir avancer les frais relatifs à ces travaux, il en postulerait le remboursement au preneur à titre de charges exceptionnelles.

Il n'est pas autorisé à fumer dans le bien loué.

### **Article 12 : recours**

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. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra subir ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

### **Article 13 : Modifications du bien loué**

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

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du preneur, à l'entière décharge du bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du preneur, ce dernier veillera à transmettre au bailleur un jeu complet des clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

En cas de transformation effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loués tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure, ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

### **Article 14 : Impôts**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

### **Article 15 : Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégât des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit :

« Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires ».

Le preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le bailleur, tout mandataire du bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

- En cas d'interruption dans le service de l'eau de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- En cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- En cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du bailleur et de ses assureurs.
- En cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le bailleur et ses assureurs.
- En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, qu'elle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du bailleur ou des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.
- Le preneur apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.
- L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

#### **Article 16 : Animaux**

Le preneur s'interdit de détenir, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, un animal domestique. L'animal ne peut être détenu que pour autant qu'il ne soit pas dangereux, voire même uniquement une source d'ennui pour les voisins, pour le bailleur et/ou mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins. LA détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur.

#### **Article 17 : Expropriation**

En cas d'expropriation du bien loué, le bailleur en avisera le preneur qui 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.

### **Article 18 : Visites du bailleur - affichage et visite des locaux**

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter les lieux loués librement et complètement, 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Le preneur veillera à collaborer avec le bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, ...

Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

### **Article 19 : Vente de gré à gré du bien loué**

En cas de mise en vente (totale ou partielle) du bien loué de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son intention de vendre.

Si le bien est loué par plusieurs preneurs, cette notification doit être adressée à tous les preneurs.

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, cette notification doit être faite par tous les indivisaires.

### **Article 20 : Statuts et règlement d'ordre intérieur**

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y auraient été apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur (ainsi que ses modifications) et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le bailleur communique par la présente convention au preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ; ou crée et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

### **Article 21 : Cession et sous-location**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Pour ce faire, il notifie par recommandé au bailleur le projet d'acte de cession.  
Ce dernier communique au preneur cédant son accord dans un délai de 30 jours de la réception du projet.

A défaut de réponse du bailleur dans le délai requis, il sera réputé refuser la cession.

Le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire dans l'accord de cession.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord exprès ou tacite du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur. Ce dernier notifie le projet d'acte de sous-location au bailleur, par recommandé, au moins 15 jours avant sa conclusion.

Le projet de cession ou de sous-location notifié au bailleur contient toutes les données d'identification du candidat cessionnaire ou sous-locataire, conformément à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement.

#### **Article 22 : Retards de paiement**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

**Frais de mise en demeure (3<sup>ème</sup> rappel) : 15,00€**

**Frais de requête : 30,00€ + coût de la requête**

#### **Article 23 : Rupture du contrat avant son entrée en vigueur**

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

#### **Article 24 : Résolution aux torts du preneur**

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considéré comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

#### **Article 25 : Fin anticipée du bail**

Pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois, les parties doivent respecter la durée convenue.

Cependant, si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux, le bailleur peut consentir à cette résiliation anticipée à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité égale au loyer restant à courir jusqu'à la fin de la durée convenue.

Pour les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, paragraphe 2, de l'ordonnance du 27.07.0217 (occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour les baux de 9 ans, le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 237 paragraphe 3 du code bruxellois du logement,

917

moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par le code. Lorsque le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

De son côté, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année.

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
  - 1° Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts,...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession
  - 2° Les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix et dont les honoraires sont à charge du preneur
  - 3° Le preneur devra s'acquitter d'une indemnité forfaitaire de 500€ destinée au bailleur.
- Soit consentir à la résiliation anticipée du bail dans les 3 premières années (moyennant un préavis de trois mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné) si le preneur trouve un nouveau locataire pour l'appartement avec l'aval et l'accord du bailleur et si un bail est signé avec ce nouveau locataire. Le preneur devra s'acquitter d'une indemnité forfaitaire de 700€ destinée au bailleur ainsi que des honoraires de l'expert lors de l'état des lieux de sortie.
- Soit consentir à la résiliation anticipée dans du bail moyennant un préavis de trois mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donnée, et le paiement d'une indemnité de résiliation de trois mois de loyer, deux mois de loyer et un mois de loyer respectivement la 1<sup>ère</sup> année, 2<sup>ème</sup> année et 3<sup>ème</sup> année.

#### **Article 26 : Détecteur(s) d'incendie**

1 détecteur de fumée **est** installé 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.

Le preneur s'engage à remplacer les piles ou les batteries à ses frais.

#### **Article 27 : Certificat de prestation énergétique**

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

#### **Article 28 : Solidarité**

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

#### **Article 29 : Election de domicile**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par la présente élection de domicile à l'adresse mentionnée en première page du présent contrat et ce, tant qu'elles n'auront pas

informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu, qui en toute hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

### **Article 30 : Enregistrement**

Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

**Après la période de deux mois instituée par l'ordonnance pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que les indemnités dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire ait mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.**

### **Article 31 : Remise des clés**

La mise du logement à disposition du preneur est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée
- Le bailleur soit en possession de la preuve de la constitution de la garantie à son profit;
- 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, les quatre 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 32 : Incidence de l'état civil du preneur**

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le preneur avisera immédiatement le bailleur de la modification éventuelle de son état civil par courrier recommandé avec accusé de réception.

### **Article 33 : décès du locataire**

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

### **Article 34 : Clauses diverses**

Pendant les trois derniers mois de location ou en cas de vente, le bailleur pourra faire visiter l'appartement lui-même, avec sa clé, ou par la médiation d'un agent immobilier trois fois par semaine.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur par appel téléphonique / sms / e-mail l'heure et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance

Si le locataire fume, il est tenu de repeindre avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie si le bien était dégradé de manière anormale.

**Article 35 : Tribunal compétent**

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

**Article 36 : Annexes**

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 218, § 5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat
2. Copie du certificat PEB
3. Annexe contenant les informations précontractuelles relatives au bien loué, conformément à l'article 217, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du logement.
4. Si les parties optent pour l'application du régime de la colocation, elles signent l'annexe prévue à cet effet et y joignent le pacte de colocation signé.
5. Liste non limitative des réparations, travaux, et entretiens incombant impérativement au preneur et au bailleur

**Article 37 : Exclusion du régime spécifique du bail de logement étudiant**

Les parties entendent expressément exclure le régime du bail de logement étudiant prévu aux articles 253 à 256 du Code bruxellois du logement.

**Article 38 : Conditions particulières**

Néant

Fait à Bruxelles, le 26/08/23

En autant d'exemplaires qu'il n'y a de parties, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

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

Le(s) bailleur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"

Le preneur  
Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"

