Contrat de Bail de résidence principale

Entre Monsieur Alexis van Hecke (NN 87.03.05-373-64), domicilié 179 avenue E. Plasky à 1030 Bruxelles, ci-après dénommée le bailleur (alexisvanhecke@gmail.com, tel : 0475/44 99 19)

Et Christelle UMUGWANEZA (NN 91.04.17.508.06), 0473 46 89 70, christelle.umugwaneza@protonmail.com

HAKIZIMANA Ariane (NN : 94.01.03.458.75)
num: 0491.02.96.70.

solidairement tenus ci-après dénommés le preneur,

Il a été convenu ce qui suit :

1 . Objet du contrat

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement (A52) non meublé sis à 1210 Bruxelles, rue Verbist , 84 , se trouvant au cinquième étage, comprenant un petit hall avec coin vestiaire, 1WC, 1 salle de douche, 1 séjour , 1 cuisine équipée , une terrasse privative et 2 chambres à coucher ainsi qu'une cave privative (A52). Il est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité, qui reconnait qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (annexe à l'AR du 4 mai 2007 et AR du 8/7/1997) et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. Destination

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront occupés régulièrement par maximum 2 personnes adultes et 1 enfant. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien 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 cette clause essentielle du présent contrat, le preneur sera redevable au bailleur de tous impôts supplémentaires mis à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, une clause « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité. En outre le bailleur aura la faculté de rompre le bail aux torts du

Scanné avec CamScanner

preneur, la confiance étant rompue. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

3.Durée

Le bail est consenti pour une durée de 9 ans prenant cours le ***01-10-2022*** *et se terminant le* ***30-9-2031,*** *moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur. A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.*

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le preneur aura la faculté de renoncer au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois, le préavis prenant cours le 1er du mois qui suit l'envoi recommandé ou l'accusé de réception par mail du propriétair du renon reçu. Le preneur paiera en outre une indemnité de rupture équivalant à trois, deux ou un mois de loyer selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation. Si le preneur souhaite rompre le contrat avant son entrée en vigueur, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible de trois mois de loyer.

4. Loyer et indexation

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de ***1250 €*** *(mille deux cents cinquante euros) que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1er de chaque mois. (voir clauses particulières) Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte* ***BE91 7350 5043 9176 BIC KREDBEBB*** *de Alexis van Hecke, le premier mois de loyer étant remis à la signature du bail moyennant reçu ou versé dans les 8 jours de la signature.*

Le loyer sera adapté, sur demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. Le nouveau loyer sera égal au loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de base.

Le loyer de base est celui mentionné dans cet article 4. L'indice de base est celui de ***août 2022*** *.Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.*

Scanné avec CamScanner

5. Charges et impôts

Le preneur paie avec son loyer un forfait mensuel indexé de 200 € par mois qui couvre les charges communes de l'immeublé et le chauffage privative de l'appartement.
AVEC DECOMPTE DES CHARGES EN FIN D'ANNÉE.

Électricité privative : le preneur ouvrira les compteurs à son nom et prendra en charge les factures y afférentes.

LE CODE EAN du compteur au 5e étage est VOIR ETAT DES LIEUX 18.09.22

Le numéro de compteur est VOIR ETAT DES LIEUX 18.09.22

Eau : le preneur ouvrira les compteurs à son nom et prendra en charge les factures y afférentes.

L'abonnement aux distributions de téléphone, radio, télévision, internet ou autres et les frais liés à ceux-ci tels que le raccordement, les consommations, provisions ou montants de location des compteurs sont à charge du preneur. En particulier, le bailleur n'intervient pas dans les frais de remplacement de câbles TV ou téléphonie.

Lors de sa sortie, le preneur supportera les frais de relevés nécessaires à l'établissement des montants qu'il doit. Si le preneur n'a pas pu payer les charges et impôts qui lui incombent, il laissera au bailleur une provision suffisante et le solde sera réglé entre les parties dès réception du décompte final.

Toute taxe, tout impôt levé(e) par les autorités publiques pour les services liés à l'occupation de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

6.Garantie (voir clauses particulières)

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés une garantie équivalente à deux mois de loyer, soit 2500 €. Cette garantie sera libérée à la sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. La restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations

Scanné avec CamScanner

du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges. A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois du loyer de base indexé suivant la formule définie au présent contrat.

La garantie sera constituée auprès de la banque ...., établie en Belgique, dénommée le garant, laquelle s'engage à remettre au bailleur ou ses ayants droits, dans les limites de la garantie, toute somme due par le preneur en exécution du bail et de ses suites. Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai. En attente de la fourniture de la preuve de l'existence de la garantie, avant la remise des clés, le preneur remet au bailleur un chèque certifié du montant de la garantie, qui lui sera rendu dès que la garantie aura été constituée. Il peut aussi verser la somme au compte du bailleur en précisant qu'il s'agit de la garantie.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux est suspendue jusqu'à production de cette preuve ou jusqu'à la remise de ce chèque.

7.Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, bris de vitres et dégâts des eaux et d'antennes placées par lui et ce auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. La police exclura la règle proportionnelle.

Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis de 3 mois au bailleur. Le preneur devra fournir au bailleur dans les 30 jours de la signature du présent bail la preuve de cette assurance.

8. Réparations et entretien

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont celui-ci pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur. A défaut de le faire, le preneur engage sa responsabilité. En particulier, le preneur signalera au bailleur un éventuel

Scanné avec CamScanner

problème d'eau à l'intérieur de l'appartement.

Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de 40 jours.

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.

Le preneur fera réparer ou au besoin, remplacer tout appareil ou installation détérioré 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.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations décrites 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.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

9. Modification des lieux loués

Si les lieux sont modifiés sans l'accord écrit du bailleur, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur lequel pourra aussi, à défaut d'accord écrit, exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra pas placer d'antenne extérieure ni.

Il supportera toute amende générée de son fait. Dans tous les cas, le preneur est responsable des démarches administratives nécessaires à entreprendre.

10. État des lieux d'entrée et de sortie ((voir clauses particulières)

Un constat d'état des lieux d'entrée détaillé sera établi avant l'entrée du preneur à frais communs. Cet état des lieux sera établi par l'expert ..... A la sortie, les parties pourront soit procéder à l'amiable soit faire appel à un expert ou chacune à son expert.

Scanné avec CamScanner

Cet ou ces expert(s) sera(ont) désignés au plus tard 15 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.

L'état des lieux de sortie dont les frais seront partagés entre les parties aura lieu au plus tard le dernier jour du bail.

L'expert ou les parties relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie, détermineront les dommages ou dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution totale ou partielle d'obligations du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront le montant à payer par le preneur. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi ou désigné par le Juge liera définitivement les parties, sans appel ni opposition. Le compteur d'électricité devra rester ouvert jusqu'à la fin de cet état des lieux. La seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'implique aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

11. Élection de domicile/état civil

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail, même s'il est effectivement domicilié ailleurs. 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 le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de domicile. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur.

12. Expropriation-Résolution

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 et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur.

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité forfaitaire et irréductible

AL

Scanné avec CamScanner

équivalente au loyer d'un semestre. Entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux, une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur augmentée de sa quote-part de charges sera exigée sans que cette indemnité ne donne naissance à un nouveau bail.

13. Certificat de performance énergétique

Les frais y afférents seront à charge du preneur au prorata de la durée de son occupation et en fonction de la durée de validité du certificat.

Certificat PEB : en cours

14. Affichage et visites

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant sa sortie, 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 (dont le samedi) et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur pourra visiter les lieux loués moyennant rendez- vous.

15. Occupation des lieux

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille et à respecter le règlement d'ordre intérieur. Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée. Il s'engage à empêcher la libre circulation dans les parties communes d'animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

Il s'engage à occuper le bien dans le respect des autres occupants et à éviter les retours nocturnes bruyants dans la cage d'escalier ou les invitations tardives générant un bruit tel qu'une occupation paisible est rendue impossible pour les occupants du deuxième étage. Il s'engage à ne rien laisser dans les communs.

16. Enregistrement- obligations solidaires

Scanné avec CamScanner

Les formalités d'enregistrement du bail sont à charge du bailleur. 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. 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 ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès du preneur, 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.

17. Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

18. Législation belge- recours

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

Toute clause contrevenant à une disposition légale impérative est réputée nulle, n'invalidant pas le présent contrat. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé des réparations qui lui incombent n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du code civil. Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir reçu les annexes suivantes:

1) Annexe explicative en application de l'article 218 § 5 du code bruxellois du logement au contrat de bail instaurée par la région de Bruxelles Capitale (www.logement.brussels)

Scanné avec CamScanner

2) Copie du certificat PEB (voir clauses particulières)

19. Tribunal compétent

Les parties conviennent qu'en cas de litige, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

20. Clauses particulières

. 1) 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% par mois à partir de son échéance.

. 2) Le certificat PEB est en cours d'établissement

. 3) État des lieux : l'appartement est une construction datant de 2011 et est en très bon état. Le revêtement de sol est du carrelage partout à l'exception chambres (quick-step). .....

. 4) La mise du logement à disposition du preneur est soumise aux conditions suivantes : Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (art 9)

Constitution de la garantie locative (art 6) Paiement du premier mois de loyer Preuve de l'existence du contrat d'assurance (art 7)

(Si le preneur n'a pas respecté ses obligations contractuelles à la date prévue pour la mise à disposition du bien, le bailleur aura la faculté de rompre le bail aux torts du preneur qui lui sera redevable du loyer en cours et de l'indemnité de rupture prévue au contrat. Le bailleur aura le droit de remettre le bien en location immédiatement après avoir signifié au preneur ses manquements.

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

. 5) 2 jeux de 2 clés sont prévus plus 1 clé de la boîte aux lettres. En cas de perte des clés, les cylindres de sécurité seront remplacés aux frais du preneur. Pour information, à l'heure actuelle, le coût d'un tel cylindre est d'environ 220 € HTVA

Nh

Eb

Scanné avec CamScanner

et déplacement et chaque clé additionnelle coûte environ 35 €. La perte d'une clé de l'entrée commune suppose le remplacement de toutes les clés détenues par les autres occupants plus celles du bailleur. Des jeux supplémentaires peuvent être réalisés, sur demande et aux frais du preneur. A son départ, ces jeux devront être restitués, sans indemnité.

. *6) Le preneur est responsable de ses consommations et tenu de signaler toute anomalie dans les plus brefs délais*

. *7) Il n'y a pas de dépôt de déchets dans le bien donné en location ni de réservoir à hydrocarbures.*

. *8) Les peintures des plafonds et des boiseries s'amortissent sur la durée du bail en 9 ans ; la couche de propreté est considérée comme amortie après 6 ans, en cas de départ du locataire avant le terme du bail*

. *9) Si le preneur fume, les frais supplémentaires de peinture pour couvrir la nicotine lui seront intégralement portés en compte.*

Conclu verbalement à Bruxelles, le 11/09/2022

En quatre exemplaires dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire

Le bailleur **Le preneur**

« lu et approuvé »

Scanné avec CamScanner