

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)

ENTRE:

Nom/ Prénom VAN DER PLASSCHE Carine, né à Berchem St Agathe le 20/04/1960 (60.04.20-414.80)
Domicile : Rue de la Longue Haie 46 à 1630 Linkebeek
GSM : 0475 800 661
Mail : carinevdplassche@gmail.com

ci-après dénommés « Bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET:

Nom/ Prénom KIS Chantal Monique
Lieu et date de naissance : Uccle le 09/11/1965
Domicile : Rue Meyerbeer 116
Numéros de carte identité 592-188.13.55-24
Numéro registre national : 651109-318.78
GSM : 0496/ 78 97 55
Mail : chantal.kis@skynet.be

ci-après dénommés « Locataire », s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET EN CAUTION :

Noms, prénoms :	.....	ET	.....
Domicile :	.....		.....
Lieux et dates de naissance :	.....		.....
Numéros de cartes d'identité :	.....		.....
GSM :	.....		.....
Mail :	.....		.....

ci-après dénommé « La Caution »

Qui déclare se porter caution solidaire et indivisible de toutes les obligations envers le bailleur résultants du présent bail dont il reconnaît avoir pris connaissance, et de ses suites

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. Objet de la location

Le Bailleur donne à bail au Locataire qui l'affecte à sa résidence principale l'appartement, déjà attentivement visité, situé à 1180 Uccle, Chaussée d'Alsemberg 956 (Rez de chaussée et moins 1)

Type de Logement : Appartement 1 chambre de dans une ^{maison} propriété (2 appartements).

Composition : Au rez de chaussée, Salon, cuisine équipée, living et cour/ terrasse et en souplex, 1 chambre à coucher et salle de bain.

Le bien apparaît répondre notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du Locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel, sauf autorisation expresse du Bailleur suivant conditions particulières. Il est convenu que seul le Locataire et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux. Le bien ne peut être occupé que par **DEUX** personnes au maximum.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du Bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du Bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du Bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le Locataire sera mis à

charge de celui-ci par le Bailleur, de même que sa quote-part dans le précompte immobilier et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du Bailleur.

Le Bailleur rappelle que les dispositions de l'article 1725 du code civil qui dit qu'il n'est pas tenu de garantir le Locataire du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs à aucun droit sur la chose louée ; sauf au Locataire à les poursuivre à son nom personnel.

2. Durée

La location entre en vigueur le **22 février 2022**

Pour une durée de 1 an renouvelable *avec préavis de 3 mois*

1°) Fin normale du bail

Le bail prendra fin à l'expiration de 9 ans, soit le, moyennant un congé donné par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée adressée à l'autre partie au moins 6 mois avant cette date (article 3, §1er).

A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

2°) Fin anticipée du bail

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

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 et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, 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. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 3,§3 de la loi du 20/02/1991, 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 la loi.

Quand le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le locataire peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

3. Loyer

Le loyer de base (hors charges) est fixé à **800,00 €** par mois.

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

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

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir **janvier 2022**.

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.

Le loyer est payable par ordre permanent et par anticipation pour le 1^{er} du mois auquel il se rapporte, jusqu'à nouvelle instruction, sur le compte bancaire du Bailleur n° **BE87 6511 1200 5094**.

Le Bailleur déclare que la solvabilité financière du Locataire et le paiement ponctuel du loyer mensuel sont une condition essentielle de la conclusion du présent bail. Le Locataire en reconnaît le caractère essentiel et déclare expressément que sa situation financière lui permet de respecter cette obligation et qu'il prendra si besoin est en temps voulu toutes les mesures appropriées pour lui permettre de la respecter pendant toute la période locative. Toute somme due par le Locataire en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du Bailleur et sans mise en demeure préalable un intérêt de 1,5% par mois à partir de son échéance. Les mêmes conditions sont opposables à la Caution.

Comme condition essentielle du bail, le Locataire s'interdit irrévocablement et expressément, à peine de résolution du bail à ses torts exclusifs, d'exercer l'exception d'inexécution (de bloquer tout ou une partie du paiement du loyer) sans autorisation judiciaire, et ce même dans l'hypothèse où le Bailleur manquerait à ses obligations et serait en demeure.

4. Garantie

Le Locataire est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon la forme suivante :

- Compte bloqué au nom du Locataire pour un montant correspondant à 2 mois de loyers. *B Post* *Kie*

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Locataire.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Locataire ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

5. Charges

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, dues par le Locataire à raison de sa quote-part, comprennent :

- les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage des parties communes en ce compris l'ascenseur si il y en a un; le salaire et les charges de la société responsable de l'entretien des parties communes et/ou le/la concierge; l'entretien du parc; la rémunération du syndic; l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, tels que décrits à sa charge par 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. *entretien des ascenseurs*

Le montant des charges communes (voir ci-dessus) est forfaitaire à : 15,00 €/mois

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité ou location de compteurs seront à charge exclusive du Locataire.

6. Enregistrement

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire)

7. Assurances

Le Locataire assurera sa responsabilité, pendant toute la durée du bail, en matière d'incendie, de dégâts des eaux et de bris de glace. Il communiquera au Bailleur, tous les ans, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

La remise des clefs ne pourra se faire que si le Locataire a transmis au Bailleur la preuve de son assurance.

8. Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Locataire, à l'exception du précompte immobilier.

9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention, et ce avant l'occupation des lieux par le Locataire ou pendant le premier mois d'occupation.

Cet état des lieux sera dressé par les parties elles même

L'état des lieux de sortie sera effectué par les parties elles même après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

10. Entretien et réparations

Le Bailleur prendra à sa charge le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis, ainsi que les réparations, autres que locatives, à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures qui dépendent de la copropriété et ~~sont donc à charges de tous les copropriétaires~~. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Locataire devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Locataire prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, 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 menuiseries intérieures, des boiseries et châssis, des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.~~

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Locataire en bon état de propreté et d'entretien, et ~~devront être préservés du gel et autres risques habituels.~~

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières aisément accessibles. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute. ~~Il entretiendra les volets.~~

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/12/2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Locataire ou du Bailleur.

11. Recours

Aucun recours ne pourra être exercé à l'encontre du Bailleur en cas de panne, accidentelle ou non, du système de chauffage, de la distribution d'eau, de gaz ou d'électricité.

Le Locataire se doit d'avertir sans délai le Bailleur en cas de problème ou d'accident.

12. Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Locataire, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification du jugement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Locataire a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Locataire pourront inclure notamment les frais de déménagement.

13. Expropriation

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

14. Modifications au bien loué

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés par le Locataire que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Locataire, 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 Locataire, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de 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 privatifs.

Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

15. Visites du Bailleur – Affichages

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Locataire.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches ne soient pas de nature à causer au Locataire un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également à tout moment en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Locataire 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 Locataire, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Locataire, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Locataire, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

16. Cession / Sous-location

Le Locataire ne pourra céder son bail ou sous-louer les lieux à un tiers que moyennant l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Toute sous-location du genre « airbnb » est formellement interdite et constituerait une cause de rupture immédiate du bail, aux torts du Locataire.

17. Règlement d'ordre intérieur

Le Bailleur communique par la présente convention au Locataire 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 et le ROI peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Locataire dès leur notification par le Bailleur.

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 Locataire est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur

annexé à la présente convention, ou créé 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 ressortissantes à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Locataire 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.

La détention d'animaux domestiques habituels par le Locataire est interdite, sauf accord écrit préalable du Bailleur et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit. Dans ce cas, le Locataire veillera à ne pas laisser l'animal seul toute la journée (à l'exception des chats), ceci afin d'éviter les nuisances sonores que cela pourrait occasionner. Cet accord est révocable.

18. Détecteurs de fumée

2 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le Locataire s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le Locataire s'interdit de faire un quelconque usage de ces batteries à d'autres fins et il s'engage à remplacer les batteries lorsqu'elles sont déchargées ou avertir le propriétaire par mail s'il existe un dysfonctionnement.

19. Election de domicile – Etat civil

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

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

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

En ce qui concerne le Bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

20. Solidarité

Le Locataire et ses héritiers, de même que son Garant (Caution) ou ayant droit à quelque titre que ce soit, sont tenus de manière solidaire et indivisible à la bonne exécution du présent contrat de bail.

Conditions particulières

- Lors de la sortie, le Locataire aura entièrement nettoyé l'appartement, en ce compris châssis et fenêtres, intérieur/extérieur. Si l'expert constate des manquements, le nettoyage sera facturé au Locataire à raison d'un forfait de 100€.

- Le présent bail est soumis aux conditions suspensives et cumulatives ci-après :

- Le paiement du premier mois de loyer ;
- La constitution de la garantie locative ;
- La couverture assurance incendie/dégâts des eaux ;
- La rédaction d'un Etat des Lieux d'entrée par l'expert désigné au terme de la présente convention ;
- ~~L'établissement d'un ordre permanent pour les loyers + charges futurs.~~

A défaut de parfaite exécution de toutes les conditions ci-dessus, le Bailleur ou son représentant ne remettra pas les clés du bien faisant l'objet de la convention et pourra décréter la nullité du présent bail.

En cas de litige, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

Fait à 1083 Bruxelles, le 22 février 2022.

En autant d'exemplaires que de parties,

Signature du Locataire
(lu et approuvé)

lu et approuvé

Signature du Bailleur
(lu et approuvé)

" lu et approuvé "

Signature de(s) la Caution(s) 2
(lu et approuvé)

Approuvé