

BAIL D'APPARTEMENT NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur :

H INVEST SPRL
N° entreprise : 878.089.548

Tél : 02/646.02.73
Gsm : 0487/71.80.90

Dont le siège social est établi sis :
Place Eugène Flagey, 18
1050 Ixelles.

olivier@hgroup.be

ET

Le preneur :

ET SON GARANT

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

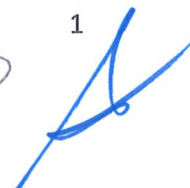
1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer aux preneurs, qui acceptent, un appartement non meublé (1) situé au 1^{er} étage gauche dénommé le lot 2 avec une cave et un emplacement de parking intérieur d'un immeuble sis, 33 chaussée de Charleroi à 1060 Saint-Gilles.

Quartier Louise/Stéphanie proche des transports en communs et commerces.
Magnifique duplex de +/-170m², agrémenté d'une terrasse Ouest de +/- 30m²



1



Cuisine équipée avec four, combi frigo surgélateur, taque électrique, lave-vaisselle, armoires et étagères de rangements

Parfaitement connu des preneurs qui déclarent l'avoir visité et **s'engagent à l'occuper en bon père de famille.**

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

Ils seront dès lors occupés par **5 personnes** au maximum.

Attention

Le bailleur n'autorise pas le preneur à effectuer une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer des ses revenus imposables et il serait 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 éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de 1 an reconductible.

Prenant cours le 20 Août 2022 pour finir le 19 Juillet 2023

Ce bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le bien loué 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, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :
1.900€ (Mille Neuf cent euros) + Charges 80€ (voir Art.10) + Parking 100€

Payable par anticipation pour le 01 de chaque mois à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte de : H INVEST SPRL

BNP BE27 0014 6674 4373

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 précédent celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**.

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. GARANTIE

Le preneur constituera au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après bonne et entière exécution de toutes obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constaté par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

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

La garantie correspondra à **2 mois de loyer soit, 3.800,00€ (trois mille huit cent euros)**.

En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous la forme suivante :

Garantie bancaire :

La garantie (**2 mois de loyer – 3.800€**) est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20.02.91.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit copie d'une décision judiciaire.

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 ses délais.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

L'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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 établi par **un expert, Mr DELCHAMBRE SEBASTIEN qui dressera un rapport descriptif des données de location et de leur état.**

Cet état des lieux sera opposable aux parties et fera partie intégrante de la présente convention.
Le constat des lieux de sortie sera établi par le même expert au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.
Les honoraires de l'expert seront également supportés de moitié par chacune des parties.

8. CONSOMMATIONS PRIVES DE L'APPARTEMENT

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareil communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaire 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.

10. FINANCEMENT DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE : PROVISIONS.

Le preneur paiera avec son loyer une somme de 80€/mois

Ce montant est destiné à servir de forfait pour les charges communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. **Notamment, sans, que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer le chauffe-eau.**

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état 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, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et **veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués en nettoyant régulièrement les avaloirs des terrasses s'il y en a.**

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. **Il veillera à décalcariser les robinetteries et plans de travaux soumis à l'écoulement d'eau.**

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme 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.

12. MODIFICATION DU BIEN LOUE

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

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

13. IMPOTS

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

14. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera en responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans informer le bailleur. Voir Article 28 : conditions particulières.

15. ANIMAUX

Le preneur 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 ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

16. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, 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.

17. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

18. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 librement et complètement 2 jours par semaine (dont le samedi) et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter moyennant un rendez-vous.

19. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions lui soient communiquées par le syndic. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents au bureau de gestion.

20. PEB

Certificat de performance énergétique numéro 20120807-0000106497-01-5

Consommation par m² (en kWhEP/m²/an) : 76

Consommation totale (en kWhEP/an) : 14.157

Emission annuelles de CO₂ par m² (kgCO₂/m²/an) : 16

Indice : B

21. INDICE DE REFERENCE DES LOYER

Selon la nouvelle législation en vigueur, nous devons indiquer à titre information la fourchette d'indice de référence des loyers pour le quartier « STEPHANIE ».

Loyer de référence entre 1.954,86€ et 2.301,96€

22. 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 à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

23. FIN ANTICIPEE DU BAIL

A. Bail d'une durée de 3 ans maximum.

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant :

- Un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer.
- Le paiement de toutes somme dues (loyer, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession.
- Le paiement des frais éventuels de la remise en état des lieux est à charge du preneur.

24. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur, et non payé 10 jours après son échéance, produira de plein droit 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.

25. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalent au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

26. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes 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.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur de son domicile légal ainsi que de tout changement.

27. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du Bailleur.

28. CONDITIONS PARTICULIERES

Les preneurs déclarent avoir reçu le règlement d'ordre intérieur, en autant d'exemplaires que de parties, et marque leur accord avec tous les points repris dans celui-ci.

Avant l'entrée dans les lieux, et pour obtenir les clés,

=>le preneur s'engage à souscrire à une assurance locative dont il transmettra la police au Bailleur,

=> l'état des lieux d'entrée devra avoir été effectué

=> la garantie locative sera constituée.

Au plus tard, le jour de la signature du présent contrat de bail, le premier mois de loyer (2,080) et le loyer pour la période du 20 au 31 aout (658,06) seront paye sur le compte bancaire du bailleur, soit 2.738,06€ représentant le loyer et les charges pour ces périodes curreant du 20 aout au 30 septembre 2022 inclus".

- Les parties reconnaissent avoir reçu un exemplaire de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 (annexe à simple valeur explicative).

ANNEXES :

- Règlement d'ordre intérieur
- AR Gouvernement 31/05/2018

Bail de Résidence principale Chaussée de Charleroi 33 – Saint-Gilles

- Etat des lieux
- PEB

ANIMAUX : Le bailleur donne l'autorisation au preneur d'avoir son animal de compagnie, à savoir un chat d'âge mur, celui-ci ne pourra en aucun cas prendre un second animal ou un autre animal celui-ci venant à décéder, en cas de dégâts par l'animal, le preneur s'engage à faire toutes les réparations nécessaire.

Fait à Bruxelles le mardi 2 août 2022

En trois exemplaires, dont deux remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième aux mains du preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur
Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »

Le preneur
Signature précédée de la mention
« lu et approuvé »

Lu et approuvé

AP

[Signature]

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Il est interdit de faire du feu, des barbecues dans quelque endroit du bâtiment que ce soit les : terrasses, toitures, couloirs, balcons, ...
2. Il est interdit de faire usage des lances à incendie et extincteurs en dehors des cas d'urgence.
3. Toutes nuisances sonores à répétitions après 22h00 et jusqu'à 07h00 du matin seront préjudiciables. Les personnes ayant une terrasse sont priées d'en tenir compte également quant à l'utilisation de celle-ci et de respecter la quiétude de leurs voisins. Sauf exception, (anniversaire, nouvel an, fête entre amis occasionnelle) et après avoir prévenu l'ensemble des voisins. Dans le cas contraire il sera mis un terme au contrat de bail, sans aucune indemnités de rupture et ce dans les plus brefs délais.
4. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers, balcons et dégagements doivent être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoique ce soit. Cette interdiction vise spécialement les poubelles, vélos, et autres encombrants
5. La présence d'animaux dans les bâtiments est strictement interdite sauf accord écrit du propriétaire (chiens, chats, lapins, souris...).
6. Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs
7. L'affichage et les peintures sont interdits dans toutes les parties communes (hall, couloirs, cage d'escalier...)
8. Les pièces communautaires doivent rester accessibles à tous les occupants du communautaire et ne peuvent en aucun cas servir de garde-meubles ou d'extension des parties privatives. Les meubles ne peuvent en aucun cas se retrouver dans les parties communes.
9. Les locataires devront toujours habiter l'ensemble régi par l'acte de base, suivant la notion juridique de « bon père de famille »
10. En dehors du passage des femmes d'ouvrage, les pièces communes doivent être maintenues en bon état de propreté. Nous nous réservons, en cas de problème et sans mise en demeure préalable, la possibilité de faire procéder à un nettoyage supplémentaire à vos frais.
11. Il est interdit de fumer dans les parties communes.
12. Le local poubelles ne doit pas servir à autre chose que les déchets ménager, il est interdit d'y déposer des encombrants ainsi que des bouteilles et toute autre forme de verre.
13. Il est interdit de déménager par l'ascenseur et les parties commune, tout dégâts devra être remis en état par le locataire, le cas échéant les frais seront retenus sur la garantie locative.