

Article 1 : Description du bien loué

Le studio 4V1, situé au quatrième étage de la résidence dénommée « Résidence 28 », sise au 28 chaussée de Wavre à Ixelles. (bte 41)

Le bien est composé d'un espace nuit-salon, coin à manger avec frigo et taque de cuisson, salle de bain et toilette.

Article 2 : Durée de la location

Le présent contrat est signé pour une durée débutant le 30 août 2024 et prenant fin le 29 août 2025.

Article 3 : Loyer

Loyer de base : 690 EUR par mois

Le loyer sera payé par le preneur en une seule fois et par avance le 1^{er} jour du mois avec un ordre permanent sur le compte du bailleur (IBAN) BE74 6511 4008 7507 (BIC : KEYTBEBB).

En communication du versement, le preneur indiquera « loyer et charges du mois ».

Indice santé de départ (base 2013) : IS du mois (de l'année) qui précède la signature du bail = 132,84

Le preneur ne peut imputer la garantie locative constituée au paiement du loyer.

Tout retard constaté dans le paiement du loyer entraînera, sans préjudice d'autres indemnités compensatoires, un dédommagement de 10 EUR par mensualité et par mois de retard au profit du bailleur. Le montant du dédommagement sera communiqué au preneur ou à son représentant et sera payable en sus du loyer.

Tout paiement de loyer sera imputé en priorité à la première mensualité encore due.

Article 4 : Charges locatives

Toutes les charges communes et privatives seront dues par le preneur au bailleur à l'exception : de tout remplacement de système de ventilation ou de chauffage, de vitres ou châssis qui serait dû à une obsolescence ou un dysfonctionnement pour lequel le preneur n'est pas responsable ; de remplacement de moteur et ou pièces importantes de l'ascenseur telles que les portes.

Article 6 : Indexation du loyer

Conformément à la loi, le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire du contrat de bail selon les modalités fixées par celle-ci :

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

Où :

- Le loyer de base est celui repris à l'article 3 du présent bail
- Le nouvel indice santé est celui du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail
- L'indice santé de départ est celui du mois qui précède la date de signature du présent bail (voir l'indice repris à l'article 3).

Le bailleur communiquera le nouveau loyer d'application au preneur selon les modalités de l'article 9.

Extrait de l'article 6 de la loi du 20 février 1991 :

« Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. »

Article 7 : Destination du bien loué

Le bien sera loué exclusivement à usage d'habitation privée et comme résidence principale du preneur. Le bien est destiné à l'occupation d'une personne. Le bien ne pourra être sous-loué à des tiers.

Article 8 : Assurances

Le preneur est tenu de souscrire une assurance locataire RC incendie et dégâts des eaux. Il en remettra la preuve au bailleur à sa demande.

[Biffer l'option invalide]

Option 1 :

Une provision pour couvrir ces charges de EUR par mois sera versée avec le loyer et de la même manière que celle décrite à l'article 3.

Un décompte annuel des charges sera transmis au preneur pour régularisation après approbation des comptes par l'assemblée général de copropriété. Les charges dont le montant exact n'est pas connu à la fin du bail ou lors du départ du preneur seront estimées sur la base d'éléments probants (charges antérieures par exemple majorées ou minorées de dépenses exceptionnelles ou adaptées à la situation de l'occupant).

Les provisions de charges seront réévaluées annuellement et communiquées au preneur qui en respectera les montants réévalués pour les futurs versements.

Option 2 :

Un montant forfaitaire de 100 EUR par mois sera versé avec le loyer et de la même manière que celle décrite à l'article 3.

Le forfait comprend une consommation d'eau (totalité de l'eau chaude et froide) totale de maximum 35 m³ par an. Cette consommation sera contrôlée au moyen des compteurs de passages d'eau froide et d'eau chaude à l'entrée et à la date anniversaire ou à la sortie du preneur. Tout mètre cube supplémentaire engendrera un supplément de 10 EUR.

Le forfait sera réévalué périodiquement sur la base des décomptes de copropriétés après deux ans si jamais le preneur occupait le bien au moins deux ans.

Article 5 : Garantie locative

Le preneur constituera une garantie locative au profit du bailleur auprès d'une banque équivalente à deux mois de loyer sous la forme d'une garantie bancaire ou d'une convention de blocage. Il lui en remettra la preuve avant la remise des clés. A défaut, le preneur remettra le montant de la garantie au bailleur par virement distinct en mentionnant « garantie locative » dans la communication.

Il est rappelé qu'en aucun cas cette garantie ne pourra servir au paiement du loyer ou des charges.

Les clés ne seront remises qu'une fois la garantie locative constituée et la réception du premier mois de loyer (+charges).

Article 9 : Communication entre les parties

Les parties communiqueront par écrit par voie d'e-mail adressés aux adresses reprises sur le présent contrat. Toute communication effectuée par cette voie sera réputée reçue par le destinataire, à charge de la preuve de l'envoi par l'expéditeur.

En cas d'empêchement technique ou pour motif impérieux et au bénéfice de l'urgence, par exemple pour une question de fuite ou l'urgente nécessité de visiter les lieux imposée par un tiers, une partie téléphonera à l'autre partie pour l'en informer. Pour des aspects pratiques, les parties peuvent choisir de communiquer par message téléphonique (texto, Whatsapp).

Article 10 : Visites semestrielles du bailleur

Le preneur autorise le bailleur ou son représentant à effectuer une visite semestrielle pour vérifier l'état du bien loué, son entretien par le preneur ainsi que le respect des autres dispositions du présent bail et du règlement d'ordre intérieur.

Article 11 : Heures de visite en cas de vente ou de remise en location du bien

Le preneur communiquera au bailleur au plus tard 6 semaines avant l'échéance du bail en cas de remise en location et au plus tard deux semaines après la demande du bailleur en cas de vente, les jours et heures de visite pendant lesquelles le bien sera visitable par le bailleur ou son représentant et les visiteurs candidats à la location ou à l'achat. Les communications se feront selon les modalités de l'article 9.

Le preneur s'engage à autoriser des visites entre 17h et 20h au moins un soir de la semaine (LU-VE), et une tranche de deux heures entre 10h et 17h le samedi et le dimanche. Dans l'éventualité où le preneur ne pourrait être présent, il autorise le bailleur à se rendre dans les lieux avec les visiteurs aux jours et heures ainsi fixées. Le bailleur communiquera toujours au preneur les jours et heures pour lesquels il a des visites.

Article 12 : Règlement d'ordre intérieur

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur de la Résidence 28. Il reconnaît en avoir reçu une copie du bailleur.

Article 13 : Litiges et procédures en recouvrement de créances

Tout litige entre les parties concernant le paiement des loyers en défaut se fera auprès de la justice de paix du canton d'Ixelles, 28 rue Alphonse De Witte.

Si aucun accord n'est trouvé entre le preneur et le bailleur, les parties tenteront de préférence la conciliation volontaire en déposant une requête au greffe de la justice de paix. En l'absence de volonté des parties, une procédure judiciaire sera entamée. Dans un cas comme dans l'autre, la partie jugée en tort par le juge supportera les frais de conciliation et/ou de justice, en ce compris les éventuels frais d'assignation, d'expulsion et de saisie du huissier de justice, sans préjudice d'autres frais et dépens reconnus dans le jugement.

De même, le bailleur se réserve le droit d'exiger le remboursement de tout frais liés à un défaut de paiement par le preneur (recommandé, huissier, requête, ...).

Article 14 : Divers

- Animaux: se référer au règlement d'ordre intérieur
- Esthétisme du bien loué : tous travaux modifiant l'esthétisme du bien (peintures, collages, etc...) sera soumis préalablement à l'approbation du bailleur. Toute infraction entraînera de facto réparation par le preneur.
- Electricité: Le preneur prendra un contrat à son nom auprès d'un fournisseur d'électricité de son choix. A cette fin, un relevé du compteur d'électricité sera dressé entre les parties au moment de l'entrée en jouissance du bien loué et sera communiqué au fournisseur d'électricité selon les modalités fixées par lui.

Article 15 : Annexes :

Est jointe au présent bail, un état des lieux établi entre les parties à l'entrée du preneur.

Est jointe l'annexe explicative du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale qui peut être consultée ici :

<https://logement.brussels/documents/bail-dhabitation/ANNEXE%20EXPLICATIVE%20-%20FR.pdf>