BAIL À LOYER RELATIF À UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Bailleur :

[redacted]

Ci-après nommé « le bailleur »

B. Preneur :

[redacted]

Ci-après nommées « le preneur »

EST CONVENU CE QUI SUIT :
Le bailleur donne en location au preneur le bien décrit sous C, conditions sous les termes énoncées ci-après.

C. Bien loué :
Dans une résidence à appartements multiples au Rue de Namur 42 à 1000 Bruxelles, au 4e étage : appartement A8, 1 chambre, living, cuisine ouverte, salle de bains, WC séparé

D. Durée du bail :
Le bail est consenti pour un terme de 12 mois prenant cours le 01/07/2024 et finissant de plein droit le 30/06/2025.
Le bail étant conclu pour un terme inférieur ou égal à trois ans, il prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration du terme convenu.
Le bail de courte durée, peut dorénavant être prorogé une ou plusieurs fois sans que la durée totale de location ne puisse excéder 3 ans.
Pour y mettre fin à l'échéance, le préavis de 3 mois avant ladite échéance est requis.
Le bail peut- être résilié par le preneur à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

AB

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location et aux conditions prévues à l'article 237 §2 du code civil, moyennant un préavis de 3 mois une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

E. Le loyer de base :
Le loyer mensuel est fixé à 975 € + 100 € de provisions pour charges (détails au point G) soit **1075 € par mois**
Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte du bailleur :
BE80 0632 1354 0077

Si le bail du preneur commence a un autre moment que le premier du mois ou le 15ème du mois, il est convenu que le preneur paye un loyer + charges calculé au prorata temporis de son occupation {calcul : nombre de jours d'occupation / nombre de jours contenu dans le mois * (Loyer+charges)}. Toute somme due, par le preneur, en application du présent bail et non payée à dans les 10 jours de son échéance, portera une mise en demeure de 100 € au locataire par courrier de mise en demeure émis de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 10 pour cent par mois à partir de son échéance sera compter sans que ces intérêts puissent être inférieur à 100 €. En outre, en cas de retard de paiement, de plus de 20 jours, le preneur prendra à sa charge les frais de mise en demeure pour un montant forfaitaire de 200€ par courrier de mise en demeure émis.

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice
INDICE DE DEPART

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation. *Indice de départ* : indice du mois qui précède la date de la signature du présent bail. Soit celui du mois de : ..... = ... *Nouvel indice* : indice du mois qui précède le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indexation ne pourra jamais être négative.

F. Garantie :
Montant **1950 €** représentant deux mois de loyer sera soit transférée sur le compte du bailleur (idem que le loyer).

Le preneur est tenu de fournir une garantie pour un montant équivalent à 2 mois de loyer. Elle sera restituée dans 7 jours de laen fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par le dernier

AB

des paiements dus conformément aux articles E et F du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel.

La garantie ne pourra en aucun cas épurer des manquements de payement de loyers ou de charges **Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie locative n'aura pas été constituée**.

Libération de la garantie
La somme correspondant au montant de la caution ainsi fixée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur base d'un accord entre parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie. Cette garantie pourra servir comme indemnité éventuelle pour décompte des charges, frais de nettoyage de sortie, dégradations, objets manquants ou abîmés, constatés lors de la sortie des lieux à l'exception des détériorations ou consommations résultant d'une utilisation de la chose conforme au contrat.

G. Charges et provisions :
100 € à titre de provision pour les charges communes et privatives. Les charges reprennent :

- Ø 70 € de provision pour les charges bâtiment : frais du bâtiment, frais de gestion, concierge et entretien, buanderie
- Ø 30 € provision pour consommation de l'eau froide
- Ø Electricité en nom propre
- Ø Internet/TV en nom propre
- Ø Assurance au nom propre

H. Etat des lieux établis par :
Un état des lieux sera dressé, a frais partager entre les parties au plus tard pour le jour de l'entrée du preneur. Le preneur et le bailleur mandatent Le bureau d'expertise CheckNet comme expert pour l'entrée et la sortie des lieux. Les parties s'engagent à payer la facture dès réception du rapport.

L'état des lieux de sortie sera effectué au plus tard le dernier jour de la fin de la location, celui-ci devra coïncider avec la libération des lieux et la remise des clefs. Si une des parties n'est pas disponible à la date fixée, celle-ci a l'obligation, à ses frais, de mandater un tiers pour le représenter et lui donnera les pleins pouvoirs pour libérer les lieux et signer le constat de sortie locative. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix.

AB

I. Destination exclusive du bien :
Les lieux sont loués à usage d'habitation principale.
Le preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit préalable du bailleur. Ne pourra constituer l'activité professionnelle, celle qui entrerait dans le champ d'application de la législation sur les baux commerciaux. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien.

J. Heures de visite en cas de vente ou de location :
Pendant les deux derniers mois du bail ou durant les trois mois qui précèdent la vente, le preneur laissera visiter les lieux par les candidats locataires ou les candidats propriétaires selon la demande. L'agence avertira dans la mesure du possible, les occupants des visites de l'appartement.

K. Dispositions diverses :
Des animaux domestiques ne sont pas autorisés de façon permanente mais les visites occasionnelles sont permises.
Il est interdit de fumer dans l'immeuble.

L. Travaux :
Les travaux effectués par le locataire sans l'accord écrit du bailleur sont acquis à ce dernier sans indemnité. Le bailleur pourra toujours exiger que les locaux soient remis dans leur état original. Il est interdit de faire des trous dans les murs.

M Clauses diverses :

- Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur. La sous-location dans le cadre de Airbnb est également interdite sous peine de pénalité de minimum 1 mois de loyer
- La remise des clés aura lieu des réceptions du paiement de la garantie et du mois de juillet 2024
- Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un **préavis de trois mois** et une **indemnité équivalente à un mois** de loyer.
- A la fin du séjour, une intervention forfaitaire de 350 **€ + T.V.A.** sera à charge du locataire si l'appartement n'est pas nettoyé à profondeur.

AB

Fait à Bruxelles le 10 juin 2024
En deux exemplaires, dont deux sont remis au bailleur, le troisième est remis au preneur qui reconnaît l'avoir reçu.

Le Bailleur
(*Lu et approuvé*)
(*Signature(s)*)

Le Preneur (*)
(*Lu et approuvé*)
(*Signature(s)*)

(*) Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

AB