

BAIL DE LOGEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

Monsieur Mallaci Bocchio Luigi,

domicilié(e)(s) à Chaussée de Wavre 16 – 1050 Bruxelles (Ixelles)

ci-après dénommé(e)(s) « le propriétaire »

et

Monsieur Bonanga Bongeye

domicilié(e)(s) à Avenue Paul Deschanel 71 (Arrière maison, 1^{er} étage)

ci-après dénommé(e)(s) « le locataire »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte **un appartement**

situé(e) (code postal, localité, adresse, n°):

Avenue Paul Deschanel 71 – 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

et comprenant :

(description précise de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...)

Appartement au 1^{er} étage - arrière maison

Cuisine équipée, living, S.D.B. et chambre

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.



ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

1. Le bail est conclu pour une durée de 1 an.

Il prend cours le **01/05/2015** pour finir le **30/04/2016** moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

A défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. *Résiliation anticipée au cours de la période d'un an* : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de **trois** mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à **deux** mois de loyer (*maximum 2*).

a) Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- ↳ **3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1^{ère} année** de la location
- ↳ **2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2^{ème} année** de la location
- ↳ **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3^{ème} année** de la location

b) Résiliation par le propriétaire

⇒ Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les 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.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.



Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

⇒ **Renon pour réalisation de travaux importants**

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- ⇒ respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ⇒ affecter le corps du logement occupé par le locataire
- ⇒ avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins un des documents suivants :

- ⇒ soit le permis qui lui a été octroyé;
- ⇒ soit un devis détaillé;
- ⇒ soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût;
- ⇒ soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.



⇒ **Renon sans motifs**

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

↳ 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location

↳ 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.



ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à **700,00 €uros par mois**.

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le 1er du mois en cours, par virement au compte n° **001-3903511-16**

sauf nouvelles instructions du propriétaire.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé par le présent bail.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l'indice du mois de ----- c'est-à-dire -----.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le locataire prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

Les honoraires du syndic ou du gérant sont à charge du propriétaire.

En même temps que le loyer, le locataire verse sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles sont établies par le syndic, le gérant ou le propriétaire : (*)

- a) chauffage des parties communes
- b) entretien des parties communes
- c) éclairage des parties communes
- d) frais d'entretien et d'assurance de l'ascenseur
- e) les taxes sur l'enlèvement des déchets ménagers
- f) antenne collective
- g)

(*) biffer la mention inutile

Une fois établie, la liste de ces charges communes ne peut plus être étendue.

La répartition des charges s'élève à **30,00 €uros** pour les charges communes (électricité commune et entretien des communs)

Avec son loyer, le locataire verse chaque mois une provision de €uros pour les charges et les consommations. Au moins une fois l'an, le propriétaire fait parvenir au locataire un décompte détaillé des charges et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles. Le cas échéant, le locataire ou le propriétaire verse à l'autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision peut être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

Dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs peuvent être consultés gratuitement par le locataire au domicile de la personne physique ou de la personne morale qui assure la gestion.

Les frais éventuels de copie de ces documents sont pris en charge par le locataire.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le propriétaire et le locataire conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le locataire a le choix (*)

➤ SOIT

Le locataire verse une garantie de **1.400,00 €uros** (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ SOIT

Le locataire obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de €uros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au propriétaire. Le locataire rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au locataire d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

(*) *biffer la mention inutile*



ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord (*), les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

- ↳ le ramonage annuel des cheminées,
- ↳ l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz, des installations sanitaires, de leurs décharges et égouts, des tuyauteries intérieures, des chauffe-eau et des volets,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire.

Le locataire doit occuper les lieux en bon père de famille.

Il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état

(*) biffer la mention inutile



initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement jours par semaine (*maximum 3*), pendant heures (*maximum 3*) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de mois (*maximum 3*).



ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 11 à 16).

ARTICLE 17 — DIVERS

A. Le locataire s'engage à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le locataire peut prendre connaissance de ces documents chez

B. En cas de mise en location d'un petit logement individuel d'une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m² ou d'un logement collectif, le propriétaire communique au locataire une copie du permis de location qu'a accordé le Collège échevinal de la commune où est situé le bien loué.

ARTICLE 18 — CONDITIONS PARTICULIERES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à Bruxelles, le **01/05/2015** en quatre exemplaires.

Un exemplaire est remis au locataire.

Trois exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

