

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. **Bailleur :** Monsieur Marc LEBEAU domicilié boulevard Auguste Reyers, 41 à 1030 Bruxelles, né à WATERMAEL-BOITSFORT, le 14-2-1954
Tél : 02/733.84.48 E-mail : marclebeau@skynet.be

ET

B. **Preneur :** Monsieur Constantin GRECU (CI B139005040), né à Iasi (Roumanie), le 14-9-1975
Madame Ana-Ioana GRECU (CIB187067934), née à Iasi (Roumanie), le 18-9-1985
Domiciliés av. Ad.Lacomblé, 74/1 à 1030 Bruxelles
Tél : 0488 150847 E-mail : grecu.constantin@yahoo.com

IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement non meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale, situé bd. Av.de l'Emeraude, 69/71 à 1030 Bruxelles – résidence Le Cluny- (appartement F6, 6^e étage) et comprenant un hall d'entrée avec vestiaire, un salon, une salle à manger, une cuisine équipée, 2 chambres à coucher, une salle de bains, un wc séparé, 1 terrasse et une cave (F6).

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il reconnaît qu'il est délivré en parfait état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé un état des lieux d'entrée par l'expert Marc Bidaine (Tél : 0486/53.04.40 E-mail : mbidaine@skynet.be) à frais partagés entre le locataire sortant (Güzel), le bailleur et le preneur et pour compte commun, avant la prise de possession. L'expert est expressément mandaté par les parties et dès lors le PV rédigé est réputé contradictoire même en l'absence des parties.

L'état des lieux de sortie sera effectué dans les mêmes conditions, le dernier jour de location, par le même expert ou si celui-ci est indisponible par un expert choisi de commun accord et à défaut d'accord par l'expert désigné par le Juge de paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée fixe de :

Trois années (bail dit de courte durée) prenant cours le 1^{er} juillet 2016 et se terminant le 30 juin 2019.

Il prendra fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins trois mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail initial est réputé avoir été conclu pour **9 années** à partir du début du contrat.

A partir du 1^{er} juillet 2019, dans l'hypothèse où le bail sera réputé conclu pour 9 années, le Bailleur pourra mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur,

sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six 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 3ème degré ;
- à l'expiration du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité égale à 6 mois si le congé est notifié à l'expiration du 2^{ème} triennat.

A partir du 1er juillet 2019, dans l'hypothèse où le bail sera réputé conclu pour 9 années, le Preneur pourra quitter les lieux anticipativement moyennant un préavis de 3 mois notifié au Bailleur par lettre recommandée.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant les délais de congé que les indemnités ne sont pas d'application.

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

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné exclusivement à usage de résidence principale, et par conséquent aucune activité professionnelle ou commerciale ne pourra être exercée dans les lieux loués.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale interdite en vertu de la présente convention.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

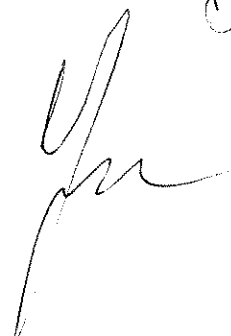
Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de **820 €** (huit cents vingt euros) payable le 1er de chaque mois, par ordre bancaire : permanent et par anticipation, sur le compte BNP Paribas Fortis 210-0439937-94 de Marc LEBEAU, jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$



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

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de mai 2016 = 103,77 (indice santé base 2013)

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau commune, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

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

Le preneur versera en même temps que son loyer un montant de **200 €** (deux cents euros) correspondant à une provision pour les charges communes, le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide commune.

La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

