



# BAIL RÉSIDENTIEL

Entre les soussignés : Ignazio Alessandro Alessi

Karel Nesimichaloun 6 Halle

Nom(s), prénom(s), adresse(s), raison(s) sociale(s), siège(s), dénommé(s) "le bailleur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par .....

agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort.

et Johana Soledad Lescano Servin

TIFI NUNEZ MARIO AGUSTIN  
Nom(s), prénom(s), adresse(s), date(s) de naissance, état(s) civil(s), dénommé(s) "le preneur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par .....

agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort.

## Il est convenu ce qui suit :

### Art. 1 OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un(e) immeuble-villa-maison-appartement non meublé(e)-meublé(e), ci-après dénommé(e) "bien", à usage de résidence principale/résidence secondaire, situé

Rue de Herode 1014 - 1060 Saint-Gilles

comprenant 1 chambre, salon, cuisine et  
Salle de bain

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur. Dans le cas d'un bail secondaire, la résidence principale du preneur pendant la durée du bail est située .....

### Art. 2 DUREE

#### A. Bail de résidence principale

Le bail est conclu pour une durée de ..... prenant cours le ..... Le bail d'une durée inférieure à 3 ans (bail de courte durée) ne pourra être prorogé par écrit qu'une seule fois et aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans. Le bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans prendra fin moyennant congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu. Concernant le bail d'une durée de 9 ans, le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de 3 mois. Durant les 3 premières années du bail, il doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :  
- 3 mois de loyer s'il part durant la première année,  
- 2 mois de loyer s'il part durant la deuxième année,  
- 1 mois de loyer s'il part durant la troisième année.

#### B. Bail de résidence secondaire

Le bail est conclu pour une durée déterminée de ..... prenant cours le ..... et se terminant de plein droit le .....

En cas d'annulation par le bailleur du contrat de bail signé, avant son entrée en vigueur, aucune indemnité ne sera due au candidat locataire.

### Art. 3 LOYER

Le loyer ..... de base est fixé à la somme de 600 euro

que le preneur est tenu de payer anticipativement par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le .....

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro Be 913639 33628176  
de le 1er août 2023

#### Art. 4 INDEXATION DU LOYER

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

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

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.

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

#### Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES - CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur - gérant privatif - en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Sauf à souscrire personnellement la couverture établie à l'article 10 du présent bail, le preneur participera en proportion de ses quotités au paiement de l'assurance de l'immeuble couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitres des parties communes, si elle contient abandon de recours contre le locataire.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si le bien loué est sis au rez-de-chaussée, le preneur assurera l'entretien du hall d'entrée et du trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

#### Art. 6 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur.

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du .....

#### Art. 7 PROVISIONS - FORFAITS

Le preneur versera en même temps que son loyer les montants suivants :

- pour les charges communes : provision / forfait

- pour le chauffage, l'eau chaude et froide : provision / forfait

- divers : provision / forfait

- Soit au Total :

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

Les forfaits seront annuellement indexés et l'indexation due à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail.

#### Art. 8 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution (compléter le mode convenu)

- Compte bloqué au nom du preneur auprès de ..... pour un montant de ..... € (maximum équivalent de deux mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts).
- Garantie bancaire octroyée par ..... étant l'institution financière auprès de laquelle le preneur verse ses revenus professionnels ou de remplacement, pour un montant de ....., (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence

principale, avec capitalisation des intérêts au jour de la constitution totale de la garantie) reconstituée par le preneur par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.

c. **Garantie bancaire** octroyée par ..... en vertu d'un contrat type entre le CPAS et l'institution financière garante, pour un montant de ..... (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence principale).

d. **Convention constitutive de sûreté réelle ou mise en dépôt des valeurs** chez ..... des valeurs suivantes ..... pour un montant de .....

Le bailleur n'assume aucune obligation de gestion de ces valeurs. A la demande du preneur, il lui remettra, le cas échéant, les coupons échus et, contre d'autres valeurs équivalentes, celles qui donneraient lieu à échange, remboursement ou qui risqueraient une dépréciation.

e. **Caution ou garantie d'un tiers**

Caution ou garantie fournie par ..... pour un montant de .....

Le tiers devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice.

La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

#### **Art. 9 MONTANTS NON PAYES A L'ECHÉANCE**

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 12% l'an à partir de son échéance.

#### **Art. 10 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS - ENTRETIEN**

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble ainsi qu'il est dit à l'article 5 du présent bail, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux. Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le preneur procédera à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

#### **Art. 11 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUISSANCE**

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez

Ignazio Alessandro Alessi

L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

#### **Art. 12 CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

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

**Art. 13 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties/par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier ; dans le second cas, les parties mandatent à cette fin ..... en qualité d'expert(s).

Cet(ces) expert(s) est(sont) mandaté(s) pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

**Art. 14 AFFICHAGES - VISITES**

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour ou deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

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

**Art. 15 EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

**Art. 16 RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

Pour le cas de résolution par la faute du preneur, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyers l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résolution.

**Art. 17 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

**Art. 18 ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût et ce dans les deux mois à dater de la signature du contrat.

**Art. 19 DETECTEUR(S) DE FUMEE**

Le bien est équipé de ..... détecteur(s) de fumée muni(s) de leur batterie. Il est interdit au preneur de les endommager, de les déplacer ou d'utiliser les batteries à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsqu'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

**Art. 20 CLAUSES DIVERSES**

Fait à Bruxelles, le 10 aout 2023  
en quatre exemplaires.

Le bailleur veillera à remettre au preneur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement. Les droits et les obligations réciproques des parties sont régis par la présente convention. Pour tout ce qui n'a pas été réglé dans cette convention, le droit belge est applicable.

Le Bailleur

Le Preneur

Johana Lezano Scrutin

Annexes

- Etat des lieux.
- Arrêté Royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences minimales de sécurité et d'habitabilité.
- Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, Titre VIII, chapitre II, section II, du code civil. Baux à loyer relatifs aux logements situés en Région Flamande / en Région Wallonne / en Région Bruxelloise.



**OFFICE DES PROPRIETAIRES**

Vente & location

- Tél. 02/626.08.26 - Fax 02/626.08.20

Gestion syndic : Av. E. De Mot, 19 - 1000 Bruxelles

- Tél. 02/626.08.46 - Fax 02/626.08.48