

## BAIL RESIDENTIEL

### 1. BAIL

Entre le soussigné Madame Godeliva Lambreghts , née le 07/12/1935 à Vorts (numéro national : 35.12.07-122.02) – Chaussée de Boitsfort 15 bte62 - 1050 Ixelles

dénommée « le bailleur »,

Et

Monsieur Cristian Ionut Ghinga, né le 01/06/1991 en Roumanie (numéro national 91.06.01-571.91) – Avenue Docteur Decroly 72 – 1180 Uccle  
, dénommé « le preneur»,

**Il est convenu ce qui suit :**

#### **Art. 1 OBJET-DESTINATION**

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, une maison familiale, ci-après dénommée « bien », à usage de « **résidence principale** », au **13 Rue du Village – 1070 Bruxelles**.

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.

#### **Art. 2 DUREE**

*Bail de résidence principale*

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le **1 Octobre 2022**. Il prendra fin conformément aux dispositions légales.

Clause de rupture :

Le preneur aura la faculté de renoncer anticipativement au bail moyennant un préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de trois, deux ou un mois suivant que son départ intervienne dans la première, deuxième ou troisième année d'occupation.

#### **Art. 3 LOYER**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **900 / mois** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le **1 de chaque mois**.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro n°**BE95210069850358** de la banque

#### **Art. 4 INDEXATION DU LOYER**

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice

Indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, **soit septembre 2022**

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

#### **Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES**

L'abonnement privé aux distributions d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, 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.

#### **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.

#### **Art. 7 PROVISIONS**

neant

#### **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 : **Garantie locative directement versée sur le compte bancaire de la propriétaire**

Pour un montant de ~~1900~~ euros *1800 euros*

**(équivalant à deux mois de loyer en bail de résidence principale).**

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, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée,

Cette garantie ne peut jamais servir au paiement des loyers. En cas de litige et en l'absence d'un arrangement à l'amiable, seul le tribunal du lieu de situation du bien loué est compétent.

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

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 1 pour cent par mois à partir de son échéance.

#### **Art. 10 ASSURANCES – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATION -ENTRETIEN**

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.

Sont à charge du bailleur, les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et les menuiseries extérieures.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, au châssis et au gros œuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur si ces travaux durent plus de quarante jours (art. 1724 du code civil sera d'application). 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 grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur. 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.

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

L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique à la maison principale ainsi qu'au jardin.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée

#### **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**

Voir photographies prises.

#### **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, 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 RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer 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 résiliation.

#### **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 FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût.



**Art. 19. CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

Si le preneur décide de mettre des tentures aux fenêtres donnant à la rue il sera tenu de les mettre de couleur blanche.

Les poubelles doivent être déposées uniquement la veille du ramassage sur le palier de service.

Le preneur est tenu de prendre un contrat annuel d'entretien pour vérification de l'installation de la chaudière (copie de l'entretien annuel doit être envoyée au bailleur). Dans le cas contraire, toute panne sera à charge du preneur.

La remise des clés d'accès au bien loué se fera lors du dépôt de la garantie locative sur un compte bloqué au nom du preneur.

Fait à Bruxelles, le 27 septembre 2022 en 3 exemplaires, dont 2 remis au preneur aux fins d'enregistrement, le troisième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.  
Le bailleur veillera à remettre au preneur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le Bailleur



Le Preneur

