

CONTRAT DE BAIL

Résidence principale du locataire

Entre
Monsieur *et/ou* Madame

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

ci-après dénommé(e)(s) le(s) propriétaire(s)
et
~~Monsieur et/ou~~ Madame

domicilié(e)(s) à (code postal, localité, adresse, n°)

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

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article PREMIER — Objet du CONTRAT bail

Le(s) propriétaire(s) donne(nt) en location au(x) locataire(s) qui accepte(nt) une maison OU un appartement OU une chambre OU un studio. ()

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

13, PLACE DU CHÂTELAIN
1050 BRUXELLES

et comprenant :

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

1 LIVINE
2 CHAMBRES

1 TERRASSE.

1 SDB

1 CUISINE

1 HALL

1 WC SÉPARÉ

à l'usage de résidence principale.

Article 2 — Durée du bail

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

Le bail est conclu pour une durée de 1 an.

Il prend cours le, pour se terminer le

H B PC

A défaut d'un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois avant son échéance, le bail est reconduit pour la même durée, aux mêmes conditions.

A défaut d'un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois avant l'échéance de la 2^{ème} année de la location, 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.

X **b) Bail de 3 ans**

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans.

Il prend cours le 1^{er} janvier 2005, pour se terminer le, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

A défaut, 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.

c) Bail de 3 ans résiliable annuellement

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans.

Il prend cours le, pour se terminer le, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire peut y mettre fin à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au et au, moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.

A défaut de notifier un préavis pour mettre fin au bail au terme de la 3^{ème} année de la location, 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.

B. Bail de 9 ans

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans.

a) Résiliation par les parties

Le bail prend cours le, et se termine le, moyennant un préavis envoyé au moins 6 mois à l'avance par le locataire ou le propriétaire. A défaut, le bail est reconduit aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

b) 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

HR

P

- **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3ème année** de la location

c) 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 3ème ou de la 6ème 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

HB
P

- 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 deux 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 une des pièces suivantes :

- 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 3ème ou de la 6ème 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 3ème année de la location
- 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6ème année de la location.

Article 3 — Loyer

Le loyer est fixé à**406**.....**EUROS,** par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement, par anticipation, le loyer entre le 1er et le 5 du mois en cours

Les paiements du locataire sont remis au propriétaire, moyennant un reçu **OU** versés

HR



e

au n° de compte ^

e M.

.....
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 : **loyer de base x nouvel indice**

indice de départ

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

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

L'**indice de départ** est l'indice du mois qui précède celui de la signature du bail.

(Soit correspondant à l'indice du mois de)

Article 4 — Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le locataire constitue une garantie locative égale à ... 2 ... mois de loyer (*maximum 3 mois*).

Le propriétaire et le locataire font ouvrir au nom du locataire un compte sur lequel sera placée la garantie auprès d'un organisme bancaire qu'ils choisissent de commun accord

Article 5 — Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété de l'immeuble, notamment le précompte immobilier, sont à charge du propriétaire.

Article 6 — Charges et provisions

Le locataire prend à sa charge l'abonnement aux distributions et les consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

La part du locataire dans les charges communes sont déterminées au prorata des surfaces occupées qui représente % de l'immeuble OU

/1000èmes des frais totaux mensuels afférents à l'immeuble.

Outre le loyer et les charges privatives, le locataire verse une avance sur les charges détaillées ci-après, soit - **CHAUFFAGE TOUTES LUMIERE COMMUN.**

Chaque année, il peut en réclamer un décompte exact.

Moyennant une demande écrite du locataire, le propriétaire lui communique une copie des pièces justificatives ou les met à sa disposition pour consultation, et ce gratuitement dans tous les cas.

Les provisions sont revues à la hausse ou à la baisse, en fonction des dépenses réelles de la période précédente, sur base de la présentation des factures ou des justificatifs.

Les charges communes comprennent : ()

- le chauffage des parties communes;
- ~~l'entretien et le nettoyage des parties communes;~~

e

HA p

- l'éclairage des locaux communs;
- ~~l'entretien de l'ascenseur,~~
- ~~l'antenne commune;~~
- ~~l'entretien des espaces verts communs;~~
-
-
-
-

Cette liste, une fois fixée, ne peut plus être étendue, sauf accord des parties.

Article 7 — 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 doit être effectué avant OU au moment de la date d'entrée dans les lieux OU encore, au plus tard, dans le mois qui la suit. (*)

Si la durée du bail est inférieure ou égale à 12 mois, l'état des lieux doit être dressé dans les 15 jours de l'occupation.

Article 8 — Entretien et réparations

Toutes les réparations sont à charge du propriétaire, sauf les réparations locatives et d'entretien qui incombent au locataire.

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

- le ramonage annuel des cheminées, **COMPRIS DANS ENTRETIEN CHAUDIÈRE**
- l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz, des installations sanitaires, de leurs décharges et égoûts, 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 s'engage à 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 9 — 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.

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 10 — Assurances

Le locataire doit, pendant la durée du bail, s'assurer contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins.

Il s'engage à en fournir la preuve à la demande du propriétaire.

Article 11 — 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 12 — Visites et affichages

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou ...**6**... 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 ...**1**... jours par semaine, pendant ...**1**... heures 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 l'avisant au moins 8 jours à l'avance.

Article 13 — Enregistrement

Le locataire fait enregistrer le bail dans les quatre mois de sa signature.

Les frais, timbres y compris, sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

Le locataire est autorisé à déduire la part du propriétaire du loyer suivant le mois au cours duquel le bail a été enregistré.

ARTICLE 14 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de ...**6**... mois.

ARTICLE 15 — CONDITIONS PARTICULIERES

HB



Approuvé la biffure de lignes et de mots

Fait en 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement, le locataire et le propriétaire ayant chacun reçu un exemplaire,

à Bruxelles, le 14 décembre 2004.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

JE PREND L'APPARTEMENT DANS L'ÉTAT DANS LEQUEL IL EST LORS DE LA VISITE DU 14/12/2004.

