



BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

Entre les soussignés :

..... (nom, prénom, adresse) dénommé "le bailleur"

et ..

.... (nom, prénom, adresse, date de naissance, état civil), dénommé "le preneur"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ART. 1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte un ~~immeuble~~ ~~maison~~ ~~appartement~~ - non meublé ~~meublé~~ .
Ci-après dénommé l'immeuble sis au... 107, RUE STAPPLIS A 4100 SERRES

comprenant : 3 CHAMBRES, SALON, SALLE A MANGER, CUISINE, W.C.,
3 CHAMBRES, SALLE DE BAIN ET GRENIER

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

ART. 2. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de NEUF (09) ANS

prenant cours le 01 JANVIER 1996

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de conclusion du bail initial.

Clause de rupture pour raison professionnelle :

Si le preneur est obligé de quitter la Belgique pour raison professionnelle, il aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

ART. 3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer 235.000 de base est fixé à la somme de 128,94 (128.94)

..... francs belges que le preneur est tenu

de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 10 de chaque mois

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro

..... de

ART. 4. - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge).

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

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

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu,

c'est-à-dire l'indice du mois de DECEMBRE 1995 = 128,94



ART. 5. - CHARGES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE LOUE

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 coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

En outre, le preneur verse au bailleur, à la signature du présent bail, une provision de BEF pour garantir le paiement des relevés dont le bailleur reste responsable. Il règlera de même directement aux régies avec ses relevés les majorations de garanties éventuellement réclamées.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7.

ART. 6. - IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du

ART. 7. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

a) Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées;
- le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage;
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

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 rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le 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.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour certains services collectifs, le preneur paiera une quote-part forfaitaire des dépenses totales de ces services. Cette quote-part est fixée à % pour l'eau froide, à % pour le chauffage, à % pour le nettoyage des parties communes.

b) Le preneur participe pour 50% au paiement de l'assurance globale ou des assurances ci-après :

- incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes (pour autant qu'il s'agisse d'une police avec abandon de recours contre le locataire)
- responsabilité civile immeuble
- bris de vitres des parties communes.

ART. 8. - PROVISIONS POUR CHARGES

Pour les charges mentionnées aux art. 5, 6 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes :

- pour les charges communes :
 - pour le chauffage et l'eau chaude :
 - pour le précompte immobilier :
 - pour le téléphone :
- soit au total :

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, 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 seront rajustées sur base des charges réelles.

ART. 9. - GARANTIE

1. Objet

Le preneur affecte une somme de francs belges à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

2. - Mode de constitution (barrer 3 des 4 cas prévus ci-dessous)

2.1. Compte bloqué

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès de ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de trois mois de loyer.

2.2. Dépôt de valeurs

Le preneur dépose entre les mains du bailleur les valeurs détaillées ci-après :

.....
.....

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.

2.3. Garantie d'un tiers

Le preneur fournit au bailleur l'engagement de dénommé "le garant" de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail et de ses suites, sur production :

- soit d'un accord des parties,
- soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée,
- soit du rapport d'un expert désigné par les parties ou à défaut, par le Tribunal.

Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

2.4. Dépôt en espèces

Le présent bail ne tombant pas sous l'application de la loi sur la protection du logement principal, le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent constituant la garantie.

3. - Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à trois mois du loyer dû au moment de cette adaptation.

4. - Gage

Si, à la signature du bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie dans les cas 2.1. ou 2.3. ou la déposer dans les cas 2.2. ou 2.4., il remet au bailleur une somme de : en espèces ou par un chèque sous réserve d'encaissement à titre de gage qui, contre production de cette preuve ou constitution du dépôt, lui sera restituée.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

ART. 10. - ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer 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 dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

b) 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 et au gros œuvre de l'immeuble, 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 même si ces travaux durent plus de quarante jours.

c) 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.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone, les ascenseurs et monte-charges, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait. Il entretiendra le jardin, s'il échet.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement 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.

e) Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

ART. 11. - MODIFICATIONS 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 au bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

ART. 12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

a) Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.

Elles désignent en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

b) Les parties conviennent d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé avant l'entrée du preneur.

c) A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un appartement non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties

relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,

- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les llera définitivement sans appel ni opposition.

ART. 13. - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de :

a) résidence principale

b) ~~résidence secondaire~~, sa résidence principale est située depuis le

à (adresse complète)

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et 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. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

ART. 14. - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur déclare élire domicile dans l'appartement loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART. 15. - EXPROPRIATION - RESILIATION

a) 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.

b) En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu 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. 16. - AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois 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. 17. - REGLEMENT - JOUISSANCE - ANIMAUX

Le preneur s'engage à respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

Il occupera les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ART. 18. - ENREGISTREMENT - OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

ART. 19. - APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ART. 20. - CLAUSES DIVERSES

Approuvé la rature du paragraphe de (ART. 1) et (ART. 2) mots et lignes rayés nuls dans le présent bail

Fait à en autant d'exemplaires que de parties, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

Le (Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le Bailleur Le Preneur

05 02-3996
RENOUVOIS - VOLONTÉ FOLY CASEN
REC. Nulle
LE RECEVEUR, C. BRONCKART

OFFICE DES PROPRIETAIRES

B.B.L. 310-4712338-67

Vente - Location - Expertise - Etats des lieux - Gestion de patrimoines immobiliers

Avenue E. De Mot, 19-21 - 1050 Bruxelles - Tél. 02/626.08.26 - Fax 02/626.08.38

Chaussée de Louvain 275 - 1410 Waterloo - Tél. 02/354.10.10 - Fax.02/354.10.50



A lire attentivement AVANT de compléter le bail

Avertissement.

La location d'un immeuble meublé ou non meublé crée des droits et des devoirs entre les parties et vis-à-vis des tiers. Le bail précise certains de ces droits et devoirs. La matière est complexe. La jurisprudence, les usages et les lois évoluent sans cesse. Aussi, nos formules sont-elles régulièrement remises à jour. De plus, notre personnel complète la rédaction des baux des biens dont la location ou la gestion nous ont été confiées. Ci-dessous, quelques commentaires sur l'emploi de notre bail Résidentiel.

Les contractants

Vérifier la capacité juridique.

Il est usuel de produire les pièces d'identité ou les passeports ainsi que les pouvoirs dans des cas particuliers : société, mandataire, usufruitier, mineur, interdit, etc...

Si le bien loué sert à la résidence principale de la famille du preneur, ce dernier ne peut en disposer sans l'accord de son conjoint. En ce cas, l'identité et la signature ou la procuration des deux conjoints sont nécessaires.

Le Code Civil précise : "Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux". Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner des deux". Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

Le preneur qui affecte l'immeuble à son logement principal (voir article 13) doit donc mentionner son état civil et les modifications de celui-ci (voir article 14). S'il est marié, l'identité et la signature ou la procuration de son conjoint sont nécessaires.

OBJET (cfr bail art. 1)

Préciser la nature de l'immeuble loué en biffant les mentions inutiles, la commune, l'adresse, l'étage et le code postal. Détailler la composition, y compris les annexes éventuelles (cave, garage, jardin, etc...)

DUREE (cfr bail art. 2)

a) bail pour la résidence principale

Tout bail est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Par dérogation, le bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

N.B. Afin d'offrir aux parties un délai suffisant pour prendre leurs dispositions de déménagement, le bail "O.P." prévoit la possibilité de convenir d'un délai supérieur à un mois en complétant le "blanc", par exemple "trois mois".

Il peut également être conclu par écrit pour une durée supérieure à 9 ans.

b) si le bail ne concerne pas la résidence principale du preneur, sa durée est fixée librement par les parties.

Clause de rupture pour raison professionnelle

On appelle ainsi la clause permettant à un preneur contraint par sa profession à des changements de résidence, de renoncer au bail en-dehors de l'échéance prévue. Cette clause forme le dernier alinéa de l'art. 2 du bail. Ajouter éventuellement "le paiement de cette indemnité sera effectué dès notification du préavis". A l'issue de trois ans d'occupation, aucune indemnité n'est plus due et le preneur peut quitter les lieux à tout moment sur simple préavis de trois mois.

Fin de bail et résiliation anticipée par "le bailleur"

Pour quelque motif que ce soit, le bailleur doit toujours signifier six mois de préavis au preneur s'il souhaite mettre fin au bail qui constitue la résidence principale du preneur.

Si le bail ne concerne pas la résidence principale du preneur, les parties conviennent d'un délai de préavis selon les us et coutumes de la région.

a) Le bailleur peut résilier le bail à tout moment pour occupation personnelle et effective 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 troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à conditions que les travaux :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- affectent le corps du logement occupé par le preneur et

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir 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 six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant

- convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.
- c) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.
Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.
Les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.
- d) Si le bail est conclu pour une durée supérieure à 9 ans, l'indemnité due par le bailleur à l'expiration du 3ème triennat ou d'un triennat subséquent est équivalente à 3 mois de loyer.

Fin de bail par le "preneur"

Le preneur peut à tout moment mettre fin à un bail d'une durée de 9 années moyennant un congé de 3 mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.
Pour un contrat d'une durée égale ou inférieure à 3 ans, les parties se réfèrent à l'art. 2 du bail.

TRANSMISSION DU BIEN LOUÉ

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'art. 3 par. 2, 3 et 4 de la loi du 20 février 1991, moyennant un congé de trois mois, notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

PAIEMENT DU LOYER (cfr bail art. 3)

Indiquer après les deux premiers mots "mensuel" ou "trimestriel" et compléter le pointillé suivant en conséquence.

Indiquer plus loin les échéances. Par exemples : "le premier de chaque mois", "les 1er mars, 1er juin, 1er septembre, 1er décembre". Indiquer le compte à créditer à l'aide de 12 chiffres, ainsi que le nom du titulaire.

INDEXATION (cfr bail art. 4)

Indiquer au dernier alinéa de l'art. 4 le mois qui précède celui de la signature du bail et derrière le signe "=" l'indice de ce mois.

L'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE et CONSOMMATIONS PRIVÉES - (cfr bail art. 5 et 7)

En n'exigeant pas le remboursement des charges communes ou en demandant une intervention forfaitaire, le bailleur simplifie ses comptes et évite des discussions stériles avec le preneur.

Si le preneur doit payer les charges communes, celles-ci doivent correspondre à des dépenses réelles et être établies dans un compte distinct. Elles doivent être justifiées si le preneur le demande.

Certaines sociétés et régies ne veulent traiter qu'avec le propriétaire. C'est notamment le cas pour la distribution d'eau. D'autres, comme la régie des téléphones, n'établissent un raccordement qu'après de longs délais. Aussi, le preneur d'un logement meublé utilisera-t-il souvent les abonnements du bailleur aux services des eaux et du téléphone. Le bailleur lui adresse les relevés pour paiement direct ou remboursement.

Le bailleur reste toutefois personnellement responsable de ces relevés dont les montants peuvent être fort élevés. C'est la raison du dépôt d'une provision spéciale à fixer de commun accord pour couvrir au moins un relevé en cours.

IMPOTS - (cfr. bail art. 6)

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, compléter le blanc par "bailleur" ou "preneur".

En-dehors du précompte immobilier, il n'y a en général guère de taxes sur les lieux loués. Certaines communes réclament des taxes d'égoûts, de voirie ou d'enlèvement des immondices qui sont même parfois réclamées directement aux occupants, elles sont dues par le preneur.

PROVISIONS - (cfr. bail art. 8)

En matière de provisions, les montants demandés doivent correspondre aux dépenses habituelles connues du bailleur. En cas de départ avant réception du décompte définitif de ces charges, il est d'usage de les calculer provisionnellement sur base des consommations constatées; le preneur laisse en outre au bailleur une provision destinée à couvrir la différence entre le calcul provisoire et le décompte définitif. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le preneur verse à l'autre partie le solde final lui revenant.

Chaque année, à la réception du décompte des charges, les provisions mensuelles ou trimestrielles sont rajustées et fixées à 1/12 ou 1/4 du montant des charges de l'année écoulée.

GARANTIE - (cfr. bail art. 9)

2. Mode de constitution

Si indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code Civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Le cas 2.1. est conçu en fonction de cet article. Indiquer dans le blanc l'organisme auprès duquel la garantie est déposée.

Le cas 2.2. est relatif à la remise au bailleur, de bons de caisse, de fonds d'Etat, d'obligations, d'autres titres, d'or, etc...

Le dépôt de valeurs, bloqué en banque, est à déconseiller du fait des problèmes juridiques qu'il peut poser.

Certains locataires proposent une lettre de garantie émanant d'une banque, d'une importante société ou de leur employeur (cas 2.3). Dans le blanc, désigner le garant.

Enfin le cas 2.4. convient lorsqu'il ne s'agit pas d'une résidence principale.

Gage (cfr bail art. 9)

Dès la signature du bail, le bailleur confère au preneur le droit d'occuper les lieux à la date prévue. Cet engagement ne peut être rompu que par l'accord des parties ou la décision du Juge. Il est donc normal que dès l'instant de la signature, le bailleur soit en possession d'une garantie. C'est la raison pour laquelle le dépôt d'une somme est prévu dès ce moment, quel que soit le type de garantie convenu. Compléter le blanc en indiquant le montant versé et indiquer l'une des mentions "en espèces" ou "en un chèque".

Il est conseillé de fixer le gage à l'équivalent de 3 mois de loyer. Le bailleur restitue le gage dès réception de la garantie convenue.

Les dernières lignes sont destinées à protéger le bailleur contre l'entrée du locataire dans les lieux avant dépôt de la garantie convenue.

Si le preneur ne remet pas un document de garantie valable, le bailleur peut entamer une procédure en rupture de bail avant l'entrée dans les lieux.

On ne peut assez insister sur le danger de remettre les clés à un locataire sans disposer d'informations sûres à son sujet ou sans dépôt de valeurs ou d'espèces ou d'un document offrant une garantie réelle.

ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN - (cfr. bail art. 10)

Rappelons quelques articles du Code Civil relatifs aux responsabilités :

ARTICLE 1721 : Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

ARTICLE 1732 : Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

ARTICLE 1733 : Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

ARTICLE 1735 : Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE - (cfr. bail art. 12)

Les articles 1730 et 1731 du Code Civil précisent :

ARTICLE 1730 : par. 1er : Chacune des parties peut exiger préalablement au début du bail qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

par. 2 : Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

ARTICLE 1731 : par. 1er : S'il n'a pas été fait un état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

par. 2 : S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Nous conseillons de désigner dans le bail un expert pour établir l'état des lieux. En ce cas, barrer le b).

En cas de location meublée, un inventaire du mobilier est indispensable.

Si les parties décident de se passer d'expert, elles peuvent l'établir entre elles au cours d'une visite ensemble. En ce cas, barrer 1 a).

DESTINATION DES LIEUX - (cfr. bail art. 13)

Si les lieux sont affectés à la résidence principale du preneur, il importe de le mentionner expressément dans le bail - voir a).

Dans le cas d'une résidence secondaire, biffer le a) et laisser le b).

On peut ajouter utilement "pour un ménage de personnes".

ELECTION DE DOMICILE - (cfr. bail art. 14)

En cas de contestation, l'action sera portée devant le Juge dont la compétence territoriale englobe le domicile choisi.

EXPROPRIATION - RESILIATION - (cfr. bail art. 15)

b) L'ARTICLE 1760 du Code Civil précise : "En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus".

ENREGISTREMENT - (cfr. bail art. 18)

A dater de la signature du bail, le preneur dispose de quatre mois pour procéder à l'enregistrement du bail.

CLAUSES DIVERSES - (cfr. bail art. 20)

Ajouter éventuellement : "toutes sommes dues non payées à leur échéance seront majorées d'office

de % par mois de retard écoulé".

Nombre d'exemplaires :

Il est conseillé d'établir le bail en quatre exemplaires : trois d'entre eux sont remis à la partie qui les présente à l'enregistrement, le quatrième étant conservé par l'autre partie en attendant qu'un exemplaire enregistré lui soit remis.

OFFICE DES PROPRIETAIRES

Vente - Location - Expertise - Etats des Lieux
Gestion de patrimoines Immobiliers
Tél. 02/626.08.26

PRIX : 450,-bif



5 412962 123454