

BAIL A LOYER

Reproduction interdite

Clauses générales

Appart	Clauses particulières aux appartements
Meublés	Clauses particulières aux locations meublées

(supprimer les clauses inutiles)

* = Voir « Quelques conseils pratiques »

Article 1. — CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITE JURIDIQUE * - Entre les soussignés:

(identité - profession - adresse - qualité juridique)

d'une part, M. Arshalyan, Karen
Edingsesteenweg 60, 1150R Zaventem

qui désignent pour mandataire, M. Khachatryan, Anahit, bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR * et d'autre part M. Arshalyan, Karen

qui désignent pour mandataire M., C.I. ou passeport n° locataire(s) dénommé(s) par la suite le PRENEUR * et qui fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique. Les contractants agissent conjointement et solidairement en application de l'article 1200 du Code civil. Si le bien loué est à l'usage de résidence principale du ménage, les deux époux participeront à la rédaction et à la signature du présent bail. Si le mariage est postérieur à cette signature, un avenant le précisera. La résiliation du contrat de bail sera signifiée nommément et séparément à chacun des preneurs.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT:

Article 2 - OBJET DE LA LOCATION * - Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit:

Arshalyan, Karen Selva + Christa, SDB + WC,
103, rue Theodor Verheghe

parfaitement connu(e) du preneur qui, après examen des lieux, n'en demande pas la description. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou grevés et ces servitudes seront précisées si elles existent, in fine de ce bail.

2A

Le bien loué ne pourra servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux: il en sera de même s'il s'agit d'une activité professionnelle ne tombant pas sous la loi précitée sur les baux commerciaux *

2B

Le bien qui fait l'objet de ce bail et qui est cadastrédivision cadastrale est loué à usage Privé

Option ** - N'est pas affecté à la résidence principale du preneur dont la résidence principale pour la durée du présent bail est établie à l'adresse :

** Barrer la mention inutile

2C

Si le bien est loué non meublé, le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

2D

Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour personnes au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résolution du bail.

Article 3 - DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de prenant cours le pour se terminer le

Article 4 - GARANTIE * - Au moment de la signature du présent bail le preneur déposera entre les mains du bailleur ou de son mandataire une garantie consistant en une somme d'argent de euros qui a été placée chez en un compte bloqué ouvert au nom du preneur et dont les intérêts seront capitalisés.

Cette garantie ne pourra servir en aucun cas en apurement de loyer ou de charges. Dans les délais les plus courts, cette garantie sera restituée par le bailleur au preneur à la fin du bail, dès que le preneur aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles et celles-ci feront l'objet 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.

4 A - REMISE DES CLES

Le preneur n'aura disposition des lieux qu'après règlement du loyer et avoir apporté les attestations du règlement de la garantie et de la souscription auprès d'un courtier agréé d'une police incendie globale faite dans le cadre de ce bail, et l'accord conclu sur la désignation d'un ou de deux experts chargés de l'état des lieux d'entrée.

Article 5 - LOYERS ET CHARGES

5 A - LOYER - Le loyer annuel de base est fixé à euros que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en paiements égaux aux échéances de et par ordre permanent à sa banque au profit du compte du bailleur.

5 B - INDEXATION — Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice santé publié chaque mois au Moniteur belge. Il a été choisi comme indice de départ l'indice de points qui est celui du mois précédant celui où le contrat a été conclu. A chaque échéance anniversaire du bail, le loyer sera déterminé par la formule suivante:

« Loyer de base multiplié par l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer et divisé par l'indice de départ ». Notification en sera faite au preneur dans les trois mois de la publication de l'index.

5 C - IMPOTS - A l'exception du précompte immobilier, toutes les impositions et taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat fédéral ou par tout autre pouvoir public, seront à la charge du preneur au prorata de son occupation.

5 D - CHARGES PERSONNELLES - Sont à la charge exclusive du preneur tous les frais, T.V.A. comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc.

5 E - Appart CHARGES LOCATIVES D'UNE COPROPRIETE* - Le prix du bail comprend en plus du loyer

indexé, les charges communes et privatives (+T.V.A.) mises sur le bien loué. Le preneur supportera ainsi, et sans que cette énumération soit limitative, les émoluments du Syndic, tous les salaires, les charges sociales et les primes d'assurances du personnel, tous les frais de consommation, d'entretien, de petites réparations, de contrôle et les primes d'assurances des services collectifs de l'immeuble et de ses abords.

On entend entre autres par service collectif les ascenseurs, le chauffage, le conditionnement d'air, la fourniture des eaux froides et chaudes, l'entretien des communs et des abords, etc. Le preneur supportera en outre les frais de plaquettes nominatives, les taxes d'emménagement ou de déménagement, les frais de débouchage et toutes les charges qui seraient personnelles au preneur, dont les frais de consultation des comptes chez le Syndic.

Restent à la charge du bailleur : les primes d'assurances incendie et R.C. immeuble et dégâts tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretiens, de grosses réparations et le fonds de réserve.

Provisions* pour charges locatives: le preneur versera avec son loyer une provision de euros pour les charges locatives. Dans la quinzaine de la réception du décompte de clôture de ces charges comprenant le chauffage et les eaux, froides et chaudes, le bailleur ou le preneur remboursera à l'autre partie le solde en plus ou en moins des provisions versées. A l'entrée du preneur dans les lieux loués et à sa sortie, sa quote-part dans les charges locatives trimestrielles (semestrielles) sera calculée dans les limites de temps de son occupation relatives à cette période. A la sortie, pour ce qui concerne les consommations par compteurs du chauffage et des eaux, un décompte provisoire sera établi jusqu'à la régularisation des comptes, moment où, la provision bloquée à cet effet sera alors libérée.

Révision des provisions - A la clôture des comptes annuels, la provision prévue pour les charges sera alignée en plus ou en moins sur la provision précédente avec effet prenant cours au premier loyer qui suivra.

P.M. Quotités - Les quotités dans la copropriété du bien loué sont : appartement / , ascenseur / , garage /

5 F - Appart * Charges locatives non régies par un Syndic

Provisions pour charges locatives

Révision des provisions

5 G - Meublés — Les parties conviennent expressément que la partie du loyer relative aux meubles représente % du loyer total. (article 7, § 4, du Code des Impôts sur les revenus).

Article 6 - ASSURANCES* - Le preneur s'engage impérativement à assurer sa responsabilité civile pour tous dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entière garde juridique.

Il s'engage également à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global étant entendu que le capital assuré prohibe l'application de la règle proportionnelle et que le risque bris de glaces couvre le remplacement de toutes glaces brisées quelles qu'en soient les causes et que le risque vol couvre les déprédations immobilières apportées au bien loué lors d'un vol avec effraction ou d'une tentative de vol.

Si le bailleur a souscrit une assurance de ce type pour le bien loué et que la police d'assurance contient un abandon de recours contre le preneur, celui-ci est déchargé de cette obligation d'assurance à condition de s'engager à rembourser au bailleur 50% du montant de la quittance documentant la prime d'assurance quels que soient les capitaux assurés.

6 A - Meublés Le preneur assurera en outre sa responsabilité civile en risque "vol" pour le mobilier équipant le bien loué. Le bailleur indiquera au preneur la valeur globale et celle des objets particulièrement précieux.

Article 7 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE* - Le bien est loué dans son état actuel que le preneur reconnaît correspondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et être exempt de dégâts locatifs à l'exception de ceux qui seront consignés dans un procès-verbal détaillé d'état des lieux et inventaire mobilier. Ce procès-verbal sera dressé avant l'entrée du preneur soit par un expert choisi par les parties comme arbitre et ce, à frais communs, soit par un expert mandaté par chacune des parties et agissant conjointement.

Le choix s'est porté sur

A défaut d'accord, requête pourra être introduite auprès du juge de paix dans le premier mois de l'occupation pour la désignation d'un expert à frais partagés (limité à quinze jours si la location est d'une durée inférieure à un an). 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 sur ces modifications et leurs conséquences. Il en sera de même en cas de cession autorisée par le bailleur, cela, pour départager les dégâts imputables au cédant, sans intervention du bailleur dans l'expertise. Le récolement sera acquis au cessionnaire et joint à l'état des lieux d'entrée.

Rappel bail du des contractants

Situation du bien

Article 8 - ENTRETIEN ET REPARATIONS*

8 A - OBLIGATIONS D'ENTRETIEN — Le preneur a l'obligation d'aviser le bailleur des travaux de réparations qui lui incombent et de leur urgence. Le bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il n'est établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures en son pouvoir pour y parer. Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

8 B - Dans le chef du bailleur: le bailleur a à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du preneur pourrait être engagée dans ces travaux, si ceux-ci résultaient de son fait ou de tiers dont il serait responsable et également de son abstention à aviser sans délai, le bailleur de l'existence de dégâts.

8 C - Dans le chef du preneur: le preneur a la garde du bien loué et il doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera particulièrement :

- à entretenir régulièrement et avec les produits appropriés les parquets, les couvre-sol de toute nature, la marbrerie, les peintures, les boiseries, les équipements sanitaires dont il assurera le détartrage;
- à lubrifier ou graisser paumelles, charnières des portes et fenêtres et les serrures;
- à remplacer les sangles et les cordelières des volets et jalousies;
- à faire ramoner une ou deux fois l'an, si nécessaire, les cheminées;
- à utiliser et à faire entretenir les équipements modernes mis à sa disposition (dont ascenseurs, brûleurs et chaudières s'il en a la conduite, décalcariseurs, etc.);
- à vérifier l'étanchéité des robinets d'arrêt; à protéger les canalisations et les appareils contre les effets de la gelée et en cas d'absence entre le 15 novembre et le 15 mars, à faire vidanger par un homme de métier les tuyauteries et les équipements susceptibles d'être pris par le gel ;
- à utiliser les humidificateurs qui seraient mis à sa disposition et ce, particulièrement dans les pièces dépourvues d'une cheminée ouverte;
- à éviter toute obstruction des décharges des eaux usées et des toilettes, des vide-poubelles et à faire procéder aux désobstructions rendues nécessaires; en faire de même à l'extérieur pour les terrasses, les corniches accessibles, les crépines et regards et cela particulièrement à la chute des feuilles;
- à entretenir les citernes, les fosses septiques, les puits perdus, le jardin (pelouses, haies, arbres fruitiers, etc.).

Si le preneur est locataire d'un immeuble sans concierge, il pourrait avoir à sa charge le nettoyage des abords ou en partie celui des communs. Le préciser à l'article 17.

8 D - Le preneur s'interdira impérativement:

- de modifier les lieux loués sans accord préalable et par écrit du bailleur, dont application de peinture sur papier peint et modification des tons de la peinture des plafonds;
 - d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre;
 - de perforer les boiseries les revêtements muraux en faïence ou autre matériau ainsi que les éléments décoratifs;
 - d'utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les canalisations;
- d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à raz les fils électriques aux points lumineux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins dix centimètres de prise.

8 E - Meublés - Le preneur a la garde et l'entretien du mobilier mis à sa disposition. Il réparera le mobilier au fur et à mesure des besoins sauf dégâts dus à l'usure normale, à la vétusté ou au vice propre de la chose qu'il signalera au bailleur.

8 F - RETARD DE PAIEMENT - Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du débiteur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un pour cent par mois au profit du créancier, tout mois commencé étant considéré dans son entièreté.

8 G - VITRES - Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

8 H - Appartement - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR — Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui pourra être consulté chez le Syndic. Le preneur s'engage à s'y conformer strictement comme à toute décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, pouvoir souverain de l'immeuble.

Article 9 - VISITE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR - Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur au moins quarante-huit heures à l'avance.

Article 10 - ANIMAUX - Sauf accord écrit du bailleur, leur tenue est strictement interdite. Le preneur d'un appartement régi par un acte de base devra demander l'autorisation au Syndic.

Article 11 - SOUS-LOCATION, CESSION ET RESOLUTION DU BAIL

11 A - Le preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

11 B - En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation de trois mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

Article 12 - EXPROPRIATION - En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur. Ce dernier invitera le preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du bailleur.

Article 13 - VENTES PUBLIQUES - Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques dans le bien loué.

Article 14 - AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS - Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement préalable et par écrit du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.

Article 15 - VENTE - MODALITES DE SORTIE*

15 A - Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et par ailleurs, il devra laisser visiter les lieux loués trois fois trois heures par semaine.*

15 B - Dans la notification de sa renonciation ou dans les huit jours qui suivent la réception du préavis donné par le bailleur, le preneur aura l'obligation formelle de faire connaître au bailleur l'identité et l'adresse de l'expert auquel il donne mandat irrévocable d'arbitrer avec l'expert du bailleur l'importance et l'évaluation des dégâts locatifs éventuels. A défaut de ce faire, le bailleur est autorisé à provoquer sans plus attendre et par voie de requête en application de l'article 594 du Code judiciaire, la nomination par le juge de paix compétent d'un expert chargé de l'estimation du montant de la réparation des dommages issus des dégâts locatifs éventuels. Dans ce cas, le preneur supportera seul les frais de justice et d'expertise même dans l'hypothèse d'accord amiable devant l'expert judiciaire.

15 C - Meublés - Après la remise en place des objets mobiliers à l'endroit qui leur est assigné dans l'état d'inventaire et à défaut, le preneur supportera seul le surcoût d'honoraires que les experts seraient en droit de réclamer.

15 D - Après évacuation de tous ses objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux avant le passage des experts. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures du gaz et de l'électricité avant leur passage, ceci afin de leur permettre la vérification des divers équipements mus par ces énergies.

Il invitera l'expert ou les experts à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et d'inventaire et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

Article 16 - ENREGISTREMENT* - (A exécuter dans les quatre mois) Les frais de timbres fiscaux et d'enregistrement sont à la charge du preneur Uniquement pour le calcul des droits d'enregistrement, les charges chiffrées sont

Article 17- CLAUSES PARTICULIERES - Si nécessaire, prévoir une annexe timbrée à joindre au présent bail.

Le bien est loué en l'état

Approuvé la rature de lignes écrites et de mots rayés nuls dans le présent bail.

Fait en quatre exemplaires dont deux sur lesquels on apposera un timbre fiscal. Trois seront soumis à l'enregistrement, le quatrième restant comme preuve de conformité aux mains de la partie qui na pas été chargée de l'enregistrement, et ce, jusqu'à la réception obligatoire de son exemplaire, revêtu du cachet de l'enregistrement.

A *Secr. nt. Jille* le *22/01/2014*

« Lu et approuvé »

« LU ET APPROUVÉ »
[Signature]

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

Timbre fiscal

Emplacement réservé à l'enregistrement du bail

Quelques conseils pratiques

(qui n'engagent en rien les parties contractantes)

Si l'on prévoit de faire enregistrer le bail (toujours à conseiller), celui-ci, complété et signé sera établi en quatre exemplaires. Trois seront remis à la partie chargée de l'enregistrement, le quatrième gardé pour contrôle par l'autre partie jusqu'à la réception de l'exemplaire revêtu du cachet de l'enregistrement.

Si certaines clauses du bail nécessitent un développement qui dépasse du cadre prévu, l'on pourra en poursuivre l'inscription à l'article 17 en rappelant par exemple "Article 5 E".

Si le bien est meublé, le signaler à l'Article 2 B.

• **Article 1** - Le bailleur présentera **spontanément** le titre de propriété ou, si le bien est cadastré, l'Avertissement Extrait de rôle en matière de précompte immobilier qui précise l'identité du propriétaire ainsi qu'éventuellement tout document attestant de ses pouvoirs (mineur émancipé - extrait du Moniteur belge confirmant les pouvoirs d'administrateur de société...). S'il s'agit d'une indivision, tous les indivisaires devront participer à la rédaction et à la signature du bail, etc. De son côté, le preneur présentera **spontanément** ses documents d'identité et éventuellement les preuves de sa capacité juridique (mineur émancipé, extrait du Moniteur belge, etc.).

• **Article 2 et 3** - Avant de passer à la rédaction des articles 2 et 3, les parties auront à analyser loyalement et avec sincérité la nature de la location qu'elles comptent conclure en sachant que la loi du 13 avril 1997 a bousculé les usages anciens par la notion de la protection de la **résidence principale** du preneur. Cette loi est parue en date du 21 Mai 1997 au Moniteur belge (40 rue de Louvain à 1000 Bruxelles, tél. 02/522 22 11).

Le bail commercial et le bail à ferme sont exclus du champ d'application de la loi. Pour ce qui concerne les biens affectés au logement, la loi précitée les divise en quatre catégories: L'article 2B permettra aux parties de se référer à l'un de ces cas.

1 - ceux qui sont affectés par le preneur à son logement de résidence principale.

2 - ceux qui sont affectés par le preneur à son logement de résidence principal, mais frappés d'un bail d'une durée inférieure ou égale à trois années;

3 - ceux que le preneur n'affecte pas à sa résidence principale tout en en affectant à son logement.

4 - ceux qui sont frappés d'un bail par lequel le logement accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat relatif à la fonction ou l'activité du preneur. La loi ne fait aucune distinction entre location meublée ou non.

• **Article 2A** - Si le bailleur accepte que le preneur affecte une partie du logement à une activité professionnelle ne tombant pas sous le régime de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, il pourra accorder cette autorisation à l'article 17 en faisant préciser par le preneur que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente % du loyer total. (art. 7, § 4 du Code des Impôts sur les revenus). Cette activité professionnelle devra être autorisée par le règlement de la copropriété, s'il s'agit d'un appartement.

A l'article 17, la clause pourrait être la suivante: "Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à une activité professionnelle ne tombant pas sous le régime de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Les parties conviennent expressément que cette partie du bien loué représente % du loyer (article 7, § 4 du Code des Impôts sur les revenus)".

• Article 3 - Durée de location

Si le bail est conclu pour une durée inférieure à trois ans et que l'on prévoit une reconduction, l'on stipulera que la durée totale des baux successifs ne pourra, en aucun cas, excéder la durée de trois années à partir de l'entrée en vigueur du bail; et que la location se terminera à l'issue des trois années, par un congé, donné par lettre recommandée avec accusé de réception, d'un (deux, ou trois) mois avant l'expiration du bail. Il est toujours conseillé de prévoir une durée de préavis telle qu'elle permet au preneur de se reloger.

Suivant la loi, si le preneur est laissé dans les lieux loués, le bail en cours sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de la conclusion du présent bail.

La rédaction de l'article pourrait être: "Le présent bail est conclu pour une durée de, prenant cours le pour se terminer de plein droit le A défaut de renonciation donnée un (deux ou trois) mois avant son expiration, le présent bail sera reconduit pour une même période et ces renouvellements ne pourront en aucun cas, excéder les 36 mois à dater de l'entrée en vigueur du présent bail. Le preneur et le bailleur auront la faculté, en dernier ressort, de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration des 36 mois de ce bail, moyennant préavis de renonciation donné par lettre recommandée avec A. R. aux signataires de l'autre partie contractante, un (deux ou trois) mois avant cette expiration des 36 mois"

Si le bail est conclu pour une durée de trois années. Les parties peuvent envisager une renonciation du contrat à l'expiration de la première ou de la deuxième année et dans ce cas l'on pourrait rédiger la clause comme suit: "Le présent bail est conclu pour une durée de trois années prenant cours le pour se terminer de plein droit le Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat, à l'expiration des 12, des 24 et des 36 mois de ce bail en notifiant cette volonté aux signataires de l'autre partie contractante, au moins un (deux ou trois) mois à l'avance. Si le preneur est maintenu dans les lieux loués au delà du 36ème mois, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 années à compter de la date de sa conclusion initiale et est régi par la loi du 13/04/1997"

Si le bail est conclu pour une durée de neuf années, la clause sera rédigée de la manière suivante: "Ce bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le pour se terminer de plein droit le moyennant un préavis notifié par le bailleur séparément à chaque signataire du bail et ce, par lettre recommandée avec A.R. au moins six mois avant l'échéance ou donné par le ou les preneurs au bailleur ou à son mandataire au moins trois mois avant la même échéance".

Si le bail est conclu pour la durée de vie du preneur, dans ce cas l'on pourrait rédiger la clause comme suit: "La location débute le (date de début) et prend fin de plein droit au décès du preneur". Le preneur peut mettre fin au contrat à tout moment moyennant la notification d'un congé de trois mois.

S'il s'agit de la location d'un logement à l'exclusion de résidence principale, l'on précisera à l'article 2B Option, l'adresse de la résidence principale du preneur pour la durée totale du bail souscrit.

S'il s'agit de la location relevant des points 3 et 4: Il appartiendra aux parties de rédiger très clairement la clause souhaitée en précisant la durée du préavis de renonciation.

• **Article 4** - Pour toute location où le logement est exclu, la garantie locative n'est pas régie par la loi du 30-12-1983. Le montant de la garantie est à convenir et toutes les formes de garanties sont possibles. S'il s'agit de titres déposés entre les mains du bailleur, ne pas omettre de relever leurs numéros ainsi que le numéro du coupon y attaché.

IMPOSITIONS - Pour rappel, tout chef de famille nombreuse (deux enfants au moins) bénéficie d'une réduction de 10% par enfant non handicapé à charge au 1er janvier de l'exercice d'imposition. Demande à faire signer par le bailleur et à restituer dans les délais à la recette des contributions du bien.

5 D - Appart Seul le Syndic a la possibilité de distinguer dans le décompte qu'il établit les charges locatives de celles supportées par le bailleur et qui sont: les primes d'assurances incendie, R.C. immeuble, dégâts des eaux et tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretiens et le fonds de réserve. Cette distinction est aussi reprise dans la majorité des baux faits par des professionnels. Tout Syndic d'une copropriété devrait d'initiative faire cette distinction.

Il est évident que l'on ne peut aller plus loin et lui demander des comptes plus ajustés qui l'amènerait à devoir décortiquer des dépenses pour des services qui s'étendent sur plusieurs mois ou sur l'année entière avec pour chacun d'eux des dates de mise en service différentes. Pour ces raisons, les parties se rallieront sagement à la formule appliquée dans le présent bail. Quant au montant de la provision pour les charges locatives à verser avec le loyer, le bailleur prévoira une provision le couvrant à suffisance de ces charges qu'il a personnellement avancées au Syndic. Pour les constructions nouvelles, il se rappellera qu'elles sont réduites la première année, du fait des garanties gratuites couvrant l'entretien des équipements tels qu'ascenseurs, chauffage, climatisation, etc. Quant aux charges privatives de chauffage et des eaux, elles peuvent réserver de grandes surprises suivant le mode de vie du preneur, ce qui peut se vérifier à la lecture d'un décompte de copropriété. Aussi, le rajustement de la provision prévue à la fin de chaque exercice comptable et cela, tant à la hausse qu'à la baisse, est une clause équitable.

Meublés - Si la location est courte, l'on pourrait prévoir pour les charges locatives un forfait.

5 E - Appart La clause 5 D a été de toute évidence rédigée pour les locations d'appartements en copropriété gérée par un Syndic et dont les comptes sont soumis au contrôle du Comité de gestion. Il existe d'autres types d'appartements sis dans un immeuble, propriété d'un seul propriétaire, et dont les équipements peuvent être très différents d'un bien à un autre.

Il est important qu'un REGLEMENT DE L'IMMEUBLE soit établi qui précise de manière très claire les obligations des preneurs et leur intervention dans les frais communs ou privatifs. Nous conseillons vivement à tout propriétaire, si ce règlement n'existait, de s'adresser à un professionnel pour en dessiner les contours.

Les points principaux à déterminer peuvent être : • Le nettoyage des communs. Bien préciser la responsabilité et l'obligation de chaque locataire. Prévoir le cas où l'un des appartements serait inoccupé pour une période plus ou moins longue. • La répartition des consommations d'eau s'il n'y a pas de compteurs individuels. Chaque ménage pourrait participer pour la consommation normale attribuée à un abonnement. Le solde de la consommation réparti ensuite suivant le nombre de personnes habitant l'immeuble. Tenir compte éventuellement d'équipement isolé de douche ou salle de bain. • La répartition des frais d'un chauffage collectif se fera en suivant les exemples définis dans les règlements de copropriété. Il en sera de même pour le service de l'eau chaude.

Tenant compte de tout ceci, la clause qui concerne ces dépenses pourrait être comme suit:

«Article 5 E: Sont à la charge du preneur une provision de euros à verser avec le loyer. Le décompte des charges présenté au preneur et dont les pièces comptables pourront être présentées lors de "telle réunion" permettra au bailleur d'établir le solde de compte en plus ou en moins du preneur et sera régularisé à l'échéance du mois qui suit la présentation du décompte. Cette provision pourra être à chaque fin d'exercice revue en plus ou en moins.»

• **Article 6** - S'il s'agit d'un appartement, le capital pourrait être d'au moins vingt fois le montant annuel du loyer et pour un immeuble de 0,88 de la valeur de reconstruction à neuf.

• **Article 7**- Rappelons ici qu'à défaut d'état des lieux détaillé, l'application des articles 1730 et 1731 du Code civil restent d'application.

L'article 1731 précise: (et ceci est **TRES IMPORTANT**)

§ 1: 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 toute voie de droit.

§ 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.

• **Article 8 C** - Cette liste d'obligations est loin d'être superflue. Elle précise les obligations du preneur. Elle sera utile aussi bien pour les étrangers que pour nos compatriotes qui ne sont pas toujours au courant de nos usages. Elle permettra également au preneur de comprendre les dégâts locatifs qui auraient été retenus à sa charge.

• **Article 15 A, B, C et D** - Ces clauses sont un véritable guide des modalités que les parties auront intérêt à suivre à la lettre et à respecter dès l'avis de renonciation. Les visiteurs ne se plient plus volontiers à l'astreinte des heures de visite, aussi, les parties peuvent-elles convenir que ces visites se fassent sur rendez-vous avec le preneur ?