

## PROJET : CONTRAT DE BAIL APPARTEMENT

**ENTRE :**

**Monsieur**  
**Adresse**  
**GSM**

**Soussigné de première part,**  
**Ci-après dénommé "le bailleur",**

**ET :**

**Monsieur**

**Soussigné de seconde part,**  
**Ci-après dénommé "le preneur",**

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

#### **Article 1 : objet du contrat**

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte un appartement non meublé sis au étage avec comprenant : voir état des lieux parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus amples descriptions, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 13 du présent bail.

## **Article 2 : destination des lieux - jouissance**

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale.

Le preneur endosse toute responsabilité de toute modification de la destination ci-avant mentionnée dans tous dommages qui en résulteraient pour le bailleur et notamment en matière fiscale.

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Il occupera le bien loué en bon père de famille.

## **Article 3 : durée**

Ce bail est consenti pour un terme de années prenant cours pour prendre fin le .

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales et selon la loi sur les baux à loyer du 20/02/91 adapté par la loi du 13/04/97

*1) Le bail d'une durée égale à trois ans ou inférieure à trois ans, prendra fin moyennant un congé notifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois (3) mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date du bail initial. Sans congé renon donné par l'une des parties moyennant le préavis légal, le bail sera automatiquement transformé en un bail de 9ans dont le début de bail correspondra à la date initiale de prise en cours.*

### Clause de rupture :

*Le preneur a la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En outre, il paiera une indemnité de rupture 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.*

*2) Si le bail est conclu pour une durée supérieure à trois ans, le preneur peut y mettre fin à n'importe quel moment moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et ce à partir de la date de commencement du contrat. Si le preneur met fin au contrat de bail durant les 3 premières années, le bailleur a le droit de réclamer une indemnité équivalente à 3,2 ou 1 mois de loyer selon que le bail prend fin respectivement pendant la première, deuxième ou troisième année. A l'expiration de la période de neuf ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat sans motif et sans devoir payer d'indemnité, mais moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance. A défaut de congé, le contrat sera à chaque fois automatiquement reconduit aux mêmes conditions pour une nouvelle période de trois ans.*

## **Article 4 : paiement du loyer**

Le preneur est tenu de payer le loyer anticipativement, par ordre permanent, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le **1er de chaque mois**.

Sauf avis contraire notifié par écrit au preneur, ce dernier effectuera les paiements au compte **n°**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de € et payable mensuellement.

**Article 5 : retard de paiement**

En cas de retard de paiement, il est dû de plein droit un intérêt de 1% par mois sur toute somme impayée à son échéance et due en vertu des différentes obligations du présent contrat (loyer, charges etc.)

**Article 6 : indexation du loyer**

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge.

A la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer variera 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 fixé à l'article 4.

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

L'indice de départ : indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire *le mois de 2011 soit* base 2004

**Article 7 : garantie**

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente soit à trois mois de loyer dans le cas où la garantie est constituée sous forme de garantie bancaire soit 2 mois de loyer si les parties conviennent de bloquer la garantie sous forme d'un compte bloqué.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

La non production de la garantie, dûment avalisée par les parties et la banque dans un délai de 15 jours ou au plus tard à la remise des clés, rend le bail caduc.

**Mode de constitution de la garantie****Garantie bancaire :**

*Un engagement d'une banque belge écrit stipulant l'obligation de remettre au bailleur, dans les limites de la garanti et des obligations découlant du bail toute somme due sur base d'un document émanant :*

- *d'un accord entre parties*
- *d'un jugement rendu par défaut ou non*
- *d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.*

**Compte bloqué :**

*Le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué au nom du preneur et au profit du bailleur, auprès de la banque.*

*Les intérêts sont comptabilisés sur ledit compte. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant :*

- *d'un accord entre parties*
- *d'un jugement rendu par défaut ou non*
- *d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.*

### **Article 8 : charges communes de l'immeuble**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances incendies et dégâts des eaux du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée) ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble.

A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

### **Article 9 : charges particulières de l'appartement**

Les abonnements privés aux distributions, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

### **Article 10 : impôts et taxes**

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

### **Article 11 : Provisions pour charges**

Sur base des articles 8 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit : € (.....)

Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé.

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 dues

**Article 12 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien**

a) une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans accord préalable du bailleur.

b) tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle. Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure à 40 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) si l'activité professionnelle du preneur entraîne une augmentation de prime dans le chef du bailleur, le preneur s'engage à lui rembourser la différence sur base de la présentation des contrats.

d) le preneur veillera à l'entretien des appareils suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité.

- installations sanitaires, parlophone.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

e) le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées.

f) le preneur préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

g) le preneur veillera à l'entretien des revêtements sols et murs ainsi que les portes-fenêtres, serrures.

h) le preneur aura à sa charge les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

i) le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de détérioration aux installations et à la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

**Article 13 : état des lieux**

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagés.

1) Cet état des lieux sera dressé par l'expert **TREVI EXPERTISE – Avenue Léopold Wiener 127 à 1170 Bruxelles – TEL : 02/787.31.41 – email : expertise@trevi.be**

*Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie.  
Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.*

*L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.*

2) Les parties conviennent que cet état des lieux d'entrée sera réalisé à l'amiable. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord la Justice de Paix désignera cet expert.

#### **Article 14 : modifications des lieux loués**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord du bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.

Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

#### **Article 15 : élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant 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 son nouveau domicile.

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par mariage.

#### **Article 16 : expropriation - résiliation**

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.

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### **Article 17 : affichage et visite des locaux**

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine, à concurrence de 3 heures consécutives ou 3 jours par semaine à raison de 2 heures consécutives par jour.

Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

**Article 18 : règlement d'ordre intérieur - animaux**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution.

Il en prendra connaissance chez le bailleur.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux sans le consentement écrit du bailleur. Cette autorisation pourra être retirée en cas de nuisance aux autres occupants de l'immeuble (bruit, malpropreté...).

**Article 19 : détecteur(s) d'incendie**

*détecteurs* de fumée *sont installés* dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

**Article 20 : certificat performance énergétique bâtiments (PEB)**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 00 et se rapportant au Bien a été établi par [\*] le [\*] pour une durée de [durée] (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au Bien :

- classe énergétique : \*
- émissions annuelles de CO2 : \*

Le Bailleur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat a été remise par le Bailleur au Preneur.

\*variante

Le bailleur déclare ne pas disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments se rapportant au bien, objet de la présente location, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation. Il s'engage à désigner dans les plus brefs délais un expert agréé qui procédera à l'établissement de ce certificat et à communiquer le contenu de celui-ci à l'acquéreur dès qu'il lui aura été notifié. Le preneur confirme expressément vouloir louer le bien indépendamment du contenu du certificat. La copie du certificat sera remis par le bailleur au preneur au plus tard le xxxxx

**Article 21 : enregistrement - obligations solidaires**

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement endéans les 2 mois à dater de la signature du bail pour autant que le bien ne soit affecté qu'à l'habitation et ce de manière exclusive

Bureau d'Enregistrement Bruxelles VI: Rue de la Régence 54 – 4<sup>ème</sup> étage

1000 Bruxelles

Tel : 02/578.09.76

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

Le bailleur veillera à enregistrer outre le bail, l'état des lieux d'entrée ainsi que l'annexe explicative jointe au bail relative aux normes de salubrité, sécurité et habitabilité.

**Article 22 : applications 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'y est pas précisé.

**Article 23 : Agent Immobilier**

La présente location a été négociée par l'intermédiaire TREVI SA.

Les honoraires de TREVI SA s'élèvent à l'équivalent d'un mois de loyer + TVA (avec un minimum de 500€ + TVA soit 605€) et sont à charge du bailleur. Ils sont définitivement dus à la signature du présent bail et payables au plus tard dans les 8 jours à dater de la réception de la facture.

**Article 24 : Remise des clés**

La remise des clefs au preneur aura lieu après que :

- L'état des lieux d'entrée ait été effectué;
- Le bailleur soit en possession de la preuve de la constitution de la garantie à son profit;
- Le bailleur soit en possession de sa copie du contrat d'assurance dont question;
- Le bailleur soit en possession du premier mois de loyer.

Si par manque de diligence de la part du preneur, les quatre conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

**Article 25 : Annexes**

Les parties ont reçu en annexe les normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité relatives au bien loué.

**Article 26 : Clauses Diverses**

Fait à Bruxelles le                    2012  
en 4 exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un.

(signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le bailleur

Le preneur

L'éditeur ne pourra être tenu responsable des conséquences de l'interprétation ou de l'utilisation du présent document.



## Adresses utiles :

- Assurances : TREA – Frédéric DEOM  
Avenue de Limburg 194  
1780 Wemmel  
Tel : 02.268.21.80

- SIBELGA – Gaz & électricité  
Rue des Poissonniers 13  
1000 Bruxelles  
Tel : 02.549.41.00

- BELGACOM  
Numéro vert : 0800.33.800

- C.I.B.E – Intercommunale des eaux  
Rue aux Laines 70  
1000 Bruxelles  
Tel : 02.518.81.11

- **COMMUNE**