

ll

# CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)

ENTRE:

• Mr et Mme (indiquer le nom et les deux premiers prénoms) :

lieu et date de naissance :

ci-après dénommés « Bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET:

• Mr et Mme (indiquer le nom et les deux premiers prénoms) :

domiciliés à :

lieu et date de naissance :

ci-après dénommé « Locataire », s'engageant solidairement et indivisiblement,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

## 1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

• l'appartement n° 4<sup>ème</sup> étage....., situé à: Avenue de Mars 34 à 1200 Voluwe Saint Lambert.....

• la maison située à: .....

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. Il est convenu que seul le locataire et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

## 2. Durée

La location entre en vigueur le .....01..... - avril..... - 2019..... Elle est conclue: (cocher A ou B)

☐ A. pour une durée de 9 ans

### 1°) Fin normale du bail

Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, soit le ...31..... - mars..... - 2028....., moyennant un congé donné par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée adressée à l'autre partie au moins 6 mois avant cette date (article 3, §1<sup>er</sup>).

A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

### 2°) Fin anticipée du bail

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 3,§3 de la loi du 20/02/1991, moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par la loi.

Quand le bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le locataire peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

☐ **B. pour une durée de ..... (maximum 3 ans)**

~~Le bail prendra fin à l'expiration de la période de ....., soit le ....., pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.~~

~~De commun accord et par écrit, les parties peuvent proroger le bail aux mêmes conditions. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.~~

### 3. Loyer

Le loyer de base est fixé à .....700..... € par mois.

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

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

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir février 2019 .....

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

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Le loyer est payable par anticipation pour le 1<sup>er</sup> du mois auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du bailleur n° .....

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois.

### 4. Garantie

Le locataire constituera une garantie de la manière suivante (cocher A ou B):

☐ **A. un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière**

La garantie est fixée à ...2..... mois de loyer (maximum 2 mois). Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

☐ **B. une garantie bancaire**

~~La garantie est fixée à ..... mois de loyer (maximum 3 mois). Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.~~

Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire.  
La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du locataire.

La garantie ne pourra pas être affectée par le locataire au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le locataire ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

---

## 5. Charges

Sont notamment à charge du locataire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone, ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
- sa quote-part dans les frais d'entretien et de gestion des parties communes;
- sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien;
- etc.

Cocher A ou B

☒ A. A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de ..... €. Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

☐ B. Le locataire versera à titre de charges un montant forfaitaire de ....85..... € par mois.

---

## 6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

---

## 7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clefs.

---

## 8. Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué seront à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier.

---

## 9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé, et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation.

Cet état des lieux sera dressé (*biffer la mention inutile*):

— par les parties;

- par un expert désigné conjointement, et à frais communs.
- Les parties désignent à cet effet: MAESTRO Tel 02 380 13 43.....
- L'expert désigné pour dresser l'état des lieux, sera chargé de dresser également l'état des lieux de sortie. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

## **10. Entretien et réparations locatives**

Les réparations locatives et de menu entretien sont à charge du locataire.

Elles comprennent notamment:

- le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, l'entretien des détecteurs de fumée requis;
- l'entretien des installations sanitaires;
- la désobstruction des décharges d'eaux usées;
- le remplacement des vitres brisées;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- l'entretien du jardin.

Le locataire prendra également à sa charge les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse quarante jours.

## **11. Résiliation aux torts d'une des parties**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer.

## **12. Expropriation**

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

## **13. Modifications au bien loué**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux frais et risques du locataire.

En cas de modifications non acceptées par écrit, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

## **14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente**

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

## 15. Cession / Sous-location

Le locataire ne pourra céder son bail ou sous-louer les lieux à un tiers que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

## 16. Election de domicile

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

## 17. Règlement d'ordre intérieur

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

## 18. Détecteurs de fumée

....1..... détecteur de fumée est installé 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 un 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.

## 19. Certificat de performance énergétique

Le locataire déclare avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué.

La classe énergétique est la suivante : E .....

Le niveau d'émission de CO<sub>2</sub> est de : 82 .....

## Conditions particulières

Le loyer du mois d'avril a été entièrement payé en guise d'acompte.  
L'ordre permanent de 785 € doit donc débiter le 1<sup>er</sup> mai 2019.

Fait à ...Woluwe Saint Pierre .....

Le ..02..... - ..mars..... - ..2019.....

En autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du locataire



Signature du bailleur

