

Modèle *de* bail

Location appartement



Info-Conseils Logement - 2017

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre

« Le bailleur »

S'il s'agit d'une personne physique :



et

« Le preneur »

S'il s'agit d'une personne physique :



Info-Conseils Logement - 2017

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte ~~un appartement meublé~~ **OU non meublé (*)**

situé au 0 étage d'un immeuble situé à Saint-Nicolas.....code postal 4420

rue Vinave, 100/1

comprenant (indiquer tous les locaux et les emplacements qui font partie de l'objet du bail) :

Une pièce de vie

Une chambre

Une sdb

.....

.....

.....

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 1 an

1. **Le bail est conclu pour une durée de 1 an**, prenant cours le ., pour se terminer le ., moyennant un préavis envoyé par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période d'un an** : le preneur peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de 3 mois .

Bail de 3 ans

1. **Le bail est conclu pour une durée de 3 ans**, prenant cours le 01/12/2015, pour se terminer le 01/12/2018, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

(*) biffer la mention inutile

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans** : le preneur peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*).

B. Bail de 9 ans

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le/...../20....., pour se terminer le/...../20....., moyennant un préavis envoyé par le bailleur ou par le preneur au moins 6 mois avant l'expiration de la durée qui a été convenue.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est reconduit automatiquement aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

a) Résiliation par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- ↳ **3 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **1^{ère} année** de la location
- ↳ **2 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **2^{ème} année** de la location
- ↳ **1 mois** de loyer, si le préavis prend fin au cours de la **3^{ème} année** de la location

b) Résiliation par le bailleur

⇒ Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le bailleur ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Le preneur peut demander par lettre recommandée au bailleur d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du preneur, le bailleur doit lui répondre. A défaut, le preneur peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

⇒ **Réalisation de travaux importants**

Le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- ↳ respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ↳ affecter le corps du logement occupé par le preneur
- ↳ avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le bailleur doit joindre au préavis qu'il envoie au preneur au moins un des documents suivants :

- ↳ soit le permis qui lui a été octroyé;
- ↳ soit un devis détaillé;
- ↳ soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût;
- ↳ soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Si le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

⇒ **Aucun motif particulier**

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le bailleur verse au preneur une indemnité égale à :

- ↳ 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location
- ↳ 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à 350 € par mois.

Le preneur est tenu de payer régulièrement pour le 5 du mois en cours, par virement au compte n°
sauf nouvelles instructions du bailleur.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

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

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

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l'indice du mois de c'est-à-dire

ATTENTION : en cas de location d'un appartement meublé :

- La partie du loyer relative aux meubles est égale à% du loyer mensuel.
- La partie du loyer relative au logement est égale à% du loyer mensuel.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES (SOURCE : BAIL DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES)

A. Consommations privées

- a) Le preneur prendra à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.
- b) Dans le cas d'une **installation collective** de chauffage ou de distribution d'eau avec **compteurs individuels**, le preneur prendra à sa charge les frais tels qu'ils seront établis par le bailleur, le gérant ou le syndic. Un décompte sera établi suivant les compteurs. Le preneur versera une provision mensuelle d'un montant de € pour participer à ces charges.
- c) Dans le cas où **il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage**, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participe à ces charges selon la répartition suivante :



QUOTE-PART (avec décompte annuel)

	PROVISIONS	
	<i>Quote-part (en % ou en fractions)</i>	<i>Provision mensuelle</i>
Chauffage		€
Eau chaude		€
Eau froide		30 €
Electricité		45 €
Gaz		60 €

OU

FORFAIT

	FORFAIT
Chauffage	 €
Eau chaude	 €
Eau froide	 €
Electricité	 €
Gaz	 €

B. Charges communes locatives

Le preneur versera une provision de 10 € par mois pour les charges communes locatives.

Les charges communes locatives comprennent :

- a) la location des compteurs communs ;
- b) les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage ;
- c) les frais d'entretien ;
- d) les frais d'entretien, de contrôle et d'assurance de l'ascenseur ;
- e) l'entretien du jardin et des abords ;
- f)
- g)

Les honoraires du syndic ou du gérant sont à charge du bailleur.

Une fois établie, la liste de ces charges communes ne peut plus être étendue.

Au moins une fois l'an, le bailleur fera parvenir au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations. Elles doivent correspondre à des dépenses réelles. Le cas échéant, le preneur ou le bailleur versera à l'autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision pourra être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

Dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs peuvent être consultés gratuitement par le preneur au domicile de la personne physique ou de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de copie de ces documents sont pris en charge par le preneur.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le preneur en fera la demande auprès du service local des « contributions directes » du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le preneur pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le bailleur.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur a le choix (*)

➤ SOIT

Le preneur verse une garantie de 700... €uros (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ SOIT

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de €uros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

(*) biffer la mention inutile

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord (*), les frais étant supportés pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le bailleur fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Le preneur occupera le logement en bon père de famille.

Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du bailleur. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

B. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du bailleur.

Le preneur prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

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

- ↳ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au preneur,

C. Le preneur veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au bailleur, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du bailleur.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

(*) biffer la mention inutile

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le preneur fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou .2 mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement 3 jours par semaine (*maximum 3*), pendant 3 heures (*maximum 3*) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

Le bailleur prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le bailleur fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au preneur.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le preneur peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le bailleur, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — SOLIDARITÉ

Les parties, leurs héritiers ou leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et indivisiblement tenus au respect des obligations découlant du présent bail.

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 13 à 18).

ARTICLE 17 — DIVERS

- A. Le preneur s'engage à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

- B. En cas de mise en location d'un petit logement individuel d'une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m² ou d'un logement collectif, le bailleur communique au preneur une copie du permis de location qu'a accordé le Collège échevinal de la commune où est situé le bien loué.

- C. Le preneur reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1^{er} juin 2011. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du bailleur.

ARTICLE 18 — CONDITIONS PARTICULIERES

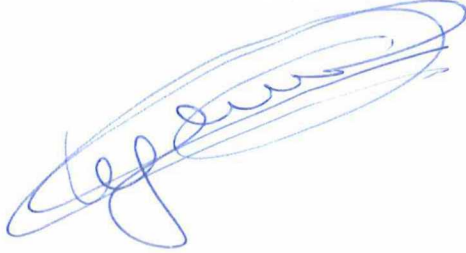
Pas d'animal sans avis favorable du bailleur

Rien ne peut être stocké dans les communs

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à Saint Nicolas , le 28/11/2015

Le(s) preneur(s)



Le(s) bailleur(s)



- ◆ annexes légales obligatoires (voir pages 13 à 16)
- ◆ exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (voir pages 17 et 18)



Info-Conseils Logement - 2017