Edition française

Reproduction interdite

BAIL A LOYER

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. Monsieur ILKilic Murat domicilié rue Verhas 8 - 1030 Bruxelles

qui désignent pour mandataire, M. ~~METTiOui MiNA~~ , bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR * et d'autre part M. METTiOui MiNA rue Verhas 8 - 1030 Bruxelles RN:

qui désignent pour mandataire M. ....., (C.I.) ou passeport n° 75.12.31 192-52 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 SUIT:

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

Studio au rez-de-chaussée avec une cuisine équipée (cuisinière gaz, un frigo, un micro-onde et armoire de cuisine) une table à manger avec 2 chaises, 2 armoires pour vêtements et une table basse - WC et salle de bain

sis(e) à .....

parfaitement connu(e) du preneur. 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 cadastré ..... division cadastrale ..... est loué à usage .....

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 01/04/2024 ..... pour se terminer le 31/03/2025 .....
*.....
.....
.....

Article 4 — GARANTIE * — Le preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du preneur auprès de ..... pour un montant correspondant à ..2.. mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à ..2.. mois de loyer (maximum 3 mois), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution par mensualités constantes / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une institution financière et un CPAS.

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 contractuelles du preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. Cette garantie ne pourra servir en aucun cas en apurement de loyer ou de charges. La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires. Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

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 mensuel de base est fixé à 650 euros + 120 euros charges électricité eau = 770 euros ..... 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 BE90 7507 0294 6432 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 soit le mois de ..... de l'année .....
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 (+TVA) 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 froide et chaude, 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 entretien, 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, froide et chaude, 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. En outre, il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

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 entre les parties/par expert** **avant l'entrée du preneur.** L'expert sera choisi par les parties comme arbitre et ce, à frais communs, soit sera 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.

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 comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. 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 graphiter 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.) ;

— à faire procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du preneur, ce dernier veillera à transmettre au bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

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 — Appart — 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. L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique aussi aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

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 — Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit. Le preneur d'un appartement régi par un acte de base devra demander, le cas échéant, 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, les dommages locatifs éventuellement dus ainsi que l'intégralité des honoraires de l'expert chargé de l'état de sortie locative.

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 jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.*

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 DU BAIL* — Le bailleur procèdera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention **dans les** délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement – 4 mois en cas contraire). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

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

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 n'a pas été chargée de l'enregistrement, et ce, jusqu'à la réception obligatoire de son exemplaire, revêtu du cachet de l'enregistrement.

A Bruxelles, le 28/03/2024

lu et approuvé

Illkilic Murat

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

lu et approuvé

Timbre fiscal	Emplacement réservé à l'enregistrement du bail