~~1er Etage~~ REZ-DECHAUSSE
St. Denis

CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE [redacted]

14.06.47

ENTRE : [redacted]

- Mr et Mme : .....
  demeurant à .....
  ci-après dénommés « Bailleur » et
- Mr et Mme : .....
  demeurant à .....
  ci-après dénommés « Locataire »

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° 2 situé à Rez-de-Chaussée W.C
  avec : 3 Pièces + Cuisine + Entrée + Buanderie + lavabo et ... (par ex.jardin, garage, etc.)
- la maison située à : 299, Rue Saint Denis - 1190 Forest - Bxl
  avec : ..... (par ex. jardin, garage, etc.)

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

Les parties conviennent cependant que le locataire pourra affecter une partie du bien loué à un usage professionnel ne rendant pas applicable la législation relative au bail commercial et que le loyer se rapportant à l'usage professionnel du bien ne pourra dépasser ...../..... du loyer en cours.

2. Durée

La location entre en vigueur le 01/09/2016 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, moyennant un congé donné par lettre recommandée 3 mois avant l'échéance par le locataire et 6 mois avant l'échéance par le bailleur. A defaut 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 paiement des indemnités prévues par la loi.

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 délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

Le bailleur pourra/ne pourra pas* 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 moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra/ne pourra pas* 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.

**Biffer la mention inutile (si la mention inutile n'est pas biffée, le bailleur pourra mettre fin au bail dans les cas prévus).*

☒ **B. pour une durée de** 1 an **(maximum 3 ans)**

Le bail ne prendra fin que si l'une des parties donne congé 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 a 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 de courte durée est entré en vigueur.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

De commun accord, les parties peuvent proroger le bail de courte durée aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. 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.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

[redacted]

3. Loyer
Le loyer de base est fixé à 550 €/mois. eau comprise
Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

[redacted]

loyer de base x nouvel indice / indice de depart = loyer adapté

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir.....(base 2004 = 100)
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 avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

4. Garantie
Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à 550 € fois le loyer de base.
Le locataire opte pour: *(cocher A ou B)*

☐ **A. un compte individualisé auprès d'une institution financière**
La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. 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 ne peut excéder 3 mois de loyer. 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.

5. Charges
Sont 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 des parties communes;
- sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'éléctricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.

La quote-part du locataire est fixée à ...../1000.
A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de .....€.
Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. 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.
Le bailleur autorise le locataire à faire installer des compteurs individuels pour le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité. Le locataire est cependant tenu d'en avertir au préalable le bailleur. Les frais d'installation sont supportés pour moitié par chacune des parties.

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. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matiere d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

8. Taxes et impôts
Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Region, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).
Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

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. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.
L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

10. Entretien et reparations locatives
Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :
- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- X L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage ;
- X L'entretien des installations sanitaires;
- X La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- X Le remplacement des vitres brisées;
- X L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du jardin.

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.

11. 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.

12. Modifications au bien loué
A la fin du bail, le bailleur indemnisera équitablement le locataire pour les modifications qu'il aura acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

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

14. Conditions particulières Le locataire doit se conformer à tous les articles de ce bail - Le paiement du loyer doit se faire avant le 10 de chaque mois en plus - Le contrat d'entretien de la chaudière est obligatoire -

Approuvé la rature de ..... lignes et de ..... mots.
Fait à Bxl, le 01/09/2016 en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

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 [redacted] Signature du bailleur [redacted]

Enregistré au bureau de l'enregistrement spécial
Geregistreerd op het bijzonder registratiekantoor
Bruxelles 1, le
Brussel 1, op 6/09/2016
Rôle(s)/Blad(en) : 2 Renvois/Renvooien : 0
Reg. 6²SP Vol. 71 Fol. 3 Case 1812
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)
Pour le receveur/Voor de ontvanger

pour le cachet d'enregistrement

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT-TYPE

Introduction
Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.
En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.
Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué. Dans ce cas, mieux vaut consulter un spécialiste.

Destination du bien loué
Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net (± 60% du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.
S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.
Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.
Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

Etat du bien loué
Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.
Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :
- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Durée
Le contrat-type propose deux options A et B (cochez dans le contrat l'option adéquate). La loi prévoit en effet une durée de 9 ans pour les baux (option A) en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans (option B).
Dans l'option A, il est fait mention des possibilités de résiliation anticipée dont disposent les parties pour un bail de 9 ans.
Dans l'option B, la durée du bail ne peut en aucun cas excéder 3 ans, même en cas de prorogation (exemple : un bail conclu pour une durée de 2 ans ne peut être prorogé que pour 1 an au maximum).
Par ailleurs, le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois (par exemple, un bail d'un an peut être prorogé pour un an mais après ces deux années, il n'y a plus de prorogation possible).

Loyer
Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

La garantie
Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).
Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes:
- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière: la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer.
  Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS.

L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

Charges
Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

Taxes et impôts
Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis a charge du locataire.

Enregistrement
Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : http://annuaire.fiscus.fgov.be ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57).
Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité.
Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

Assurances
Les dégâts causes par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

Etat des lieux
Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

Modifications au bien loué
Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.

Expropriation
L'expropriation met fin au bail et donne en principe lieu à une indemnisation du locataire par l'autorité expropriante pour le préjudice subi.