Edition française

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. [redacted]

qui désignent pour mandataire M. [redacted] bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR * et d'autre part M. Sa femme et avec ses enfants

Pas d'autre Personne

qui désignent pour mandataire M. [redacted] C.I. ou passeport n° [redacted] 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:

Appartement composé de : un bureau, une chambre, un salon, avec cuisine américaine

sis(e) à Rue Esseghem 106 : 1090 Jette 2ème étage

parfaitement connu(e) du preneur. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : deux locatives un au RDC et au 1 étage.

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, en fins 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 1004931844 division cadastrale de Bruxelles est loué à usage d'habitation principale (le locataire, sa femme et ses enfants (Pas d'autre personnes)

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 cause de résolution du bail.

Article 3 — DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de une année prenant cours le 01 janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024

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 1206 (mille deux cent six) pour un montant correspondant à deux mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à deux 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 OPALS.

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 huit cent cinquante 850 € 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 le preneur chaque mois et par ordre permanent à sa banque au profit du compte ____ du bailleur. -> BE 94063895434844

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 Janvier de l'année 2025. 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 ... 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 corrvée 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 2 / 3 , ascenseur .../..., garage .../...

5 F — Appart * Charges locatives non régies par un Syndic

A charge du locataire (eau, gaz, et Électricité)

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

toutes à l'exception de celle qui seront consignées 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 dans mandaté par chacune des parties se rallieront 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 (invité à opérer trois 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 déterminer les dégâts imputables au cédant, sans intervention du bailleur dans l'expertise. Le récalcitrant sera requis au cessionnaire et joint à l'état par lieux d'entrée.

Article 8 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

§ 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'un 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.

§ 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 œuvre, la peinture et ravalement extérieurs, 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.

§ 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 des produits appropriés les parquets, les chapes ou tous autres revêtements de sol, les peintures, les tuyauteries, les équipements sanitaires dont il assume la surveillance ;

— à nettoyer ou graisser gouttières, charnières des portes et fenêtres et les serrures ;

— à remplacer les vitres et les miroirs 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 (pierre commerciale, ordinateur et chaudières s'il en a la conduite, climatiseurs, etc.);

— à veiller l'étanchéité des contacts d'usage 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 spécialiste de même les tuyauteries et les équipements susceptibles d'être gelés par le gel ;

— à utiliser les humidificateurs qui seraient mis à sa disposition et ce, particulièrement dans les pièces dépourvues d'une chaudière centrale,

— à faire toute déclaration des dommages des eaux usées et des toilettes, des vices-produits et à faire procéder aux déclarations utiles nécessaires; en faire de même à l'assureur pour les fenêtres, les serrures accessibles, les volets et rideaux et celui particulièrement à la clôture des feuilles ;

— à entretenir les clôtures, les haies vives/sèches, les puits perdus, le puits (pelouses, fleurs, autres 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.

§ 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 faïences ou autre matériau ainsi que les éléments décoratifs ;

— d'utiliser des produits abrasifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les installations ;

— d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à ras les fils électriques aux points terminaux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins de centimètres de plus.

5 E — Meubles — Le preneur a la garde et l'entretien du matériel mis à sa disposition. Il réservera le jouet au fur et à mesure des besoins sauf dégâts dus à l'usure normale. Il la virtualité ou au vice propre de chose qu'il signalera au bailleur.

5 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.

5 G — VITRES — Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fenêtres ou lobées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

5 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 sportatique, 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 le 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 584 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 locatifs 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.

18 C — Meubles — 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.

18 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 le fin du bail.

Article 16 — ENREGISTREMENT DU BAIL* — Le bailleur procédera 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 finissez 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 30-12-2023

Propriétaire : [redacted] Ja

Locataire : [redacted] "Lu et approuvé"

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

Timbre fiscal	Emplacement réservé à l'enregistrement du bail

Quelques conseils pratiques

Qui n'engagent en rien les parties contractantes)

Le bail complété et signé sera établi en quatre exemplaires. Trois seront remis à la partie chargée de l'enregistrement, le quatrième gardé pour contrôle par l'autre partie jusqu'à la réception de l'exemplaire revêtu du cachet de l'enregistrement.

Si certaines clauses du bail nécessitent un développement qui dépasse du cadre prévu, l'on pourra en poursuivre l'inscription à l'article 17 en rappelant par exemple "Article 5 (...)".

Si le bien est inoubliable, le signaler à l'Article 2 B.

• Article 1 - Le bailleur présentera spontanément le titre de propriété ou en fera part par écrit. L'Administrateur extrait de rôle en matière de précompte immobilier qui précise l'identité du propriétaire ainsi qu'éventuellement tout document attestant de ses pouvoirs (mineur émancipé - extrait du Moniteur belge confirmant les pouvoirs d'administrateur de sociétés...). S'il s'agit d'une indivision, tous les indivisaires doivent participer à la rédaction et à la signature du bail, etc. Ce sous-cité, le preneur présentera spontanément ses documents d'identité et éventuellement les preuves de sa capacité juridique (mineur émancipé, extrait du Moniteur belge, etc.).

• Article 2 et 3 - Avant de passer à la rédaction des articles 2 et 3, les parties auront à analyser soigneusement et avec sérénité la nature de la location qu'elles souhaitent conclure en sachant que la loi du 13 avril 1997 a bouleversé les usages anciens par la notion de la protection de la **résidence privée** du preneur. Cette loi est parue en date du 21 mai 1997 au Moniteur belge (Rue de Louvain 40 à 1000 Bruxelles).

Le bail commercial et le bail à ferme sont exclus du champ d'application de la loi. Pour ce qui concerne les biens affectés au logement, la loi précise les choses en quatre catégories. L'article 3§ poursuit à ce sujet de la façon suivante :

1 - ceux qui sont affectés par le preneur à son logement de résidence principale.
2 - ceux qui sont affectés par le preneur à son logement de résidence principal, mais frappés d'un bail d'une durée inférieure ou égale à trois années.
3 - ceux que le preneur n'affecte pas à sa résidence principale tout en en l'affectant à son logement.
4 - ceux qui sont frappés d'un bail par lequel le logement accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat relatif à la location ou l'activité du preneur. La loi ne fait aucune distinction entre locations meublées ou non.

• Article 2A - Si le bailleur accepte que le preneur affecte une partie du logement à une activité professionnelle ne tombant pas sous le régime de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, il pourra accorder cette autorisation à l'article 17 en faisant préciser par le preneur que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente ..... % du loyer total. (art. 7, § 4 du Code des impôts sur les revenus). Cette activité professionnelle devra être autorisée par le règlement de la copropriété, s'il s'agit d'un appartement.

A l'article 17, la clause pourrait être la suivante: "Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à une activité professionnelle ne tombant pas sous le régime de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Les parties conviennent expressément que cette partie du bien loué représente ..... % du loyer (article 7, § 4 du Code des impôts sur les revenus)"

• Article 3- Durée de location

Si le bail est conclu pour une durée inférieure à trois ans et que l'on prévoit une reconduction, l'on stipulera que la durée totale des baux successifs ne pourra, en aucun cas, excéder la durée de trois années à partir de l'entrée en vigueur du bail, et que la location se terminera à l'issue des trois années, par un congé, donné par lettre recommandée avec accusé de réception, d'un (deux, ou trois) mois avant l'expiration du bail. Il est toujours conseillé de prévoir une durée de préavis telle qu'elle permet au preneur de se retourner.

Suivant la loi, si le preneur est laissé dans les lieux loués, le bail en cours sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de la conclusion du présent bail.

La rédaction de l'article pourrait être: "Le présent bail est conclu pour une durée de ....., prenant cours le ..... pour se terminer de plein droit le ..... A défaut de reconduction donnée un (deux ou trois) mois avant son expiration, le présent bail sera reconduit pour une même période et aux renouvellements ne pourront en aucun cas, excéder ces 36 mois à dater de l'entrée en vigueur du présent bail. Le preneur et le bailleur auront la faculté, en dernier ressort, de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration des 24 mois de ce bail, moyennant préavis de reconduction donné par lettre recommandée avec A. R. aux signataires de l'autre partie contractante, un (deux ou trois) mois avant cette expiration des 36 mois"

Si le bail est conclu pour une durée de trois années, les parties peuvent envisager une reconduction du contrat à l'expiration de la première ou de la deuxième année et dans ce cas l'on pourrait rédiger la clause comme suit: "Le présent bail est conclu pour une durée de trois années prenant cours le ..... pour se terminer de plein droit le ..... Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat, à l'expiration des 12, des 24 et des 36 mois de ce bail en notifiant cette volonté aux signataires de l'autre partie contractante, au moins un (deux ou trois) mois à l'avance. Si le preneur est maintenu dans ses lieux loués au delà du 36ème mois, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 années à compter de la date de sa conclusion initiale et est régi par la loi du 13/04/1997"

Si le bail est conclu pour une durée de neuf années, la clause sera rédigée de la manière suivante: "Ce bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le ..... pour se terminer de plein droit le ..... moyennant un préavis notifié par le bailleur séparément à chaque signataire du bail et ce, par lettre recommandée avec A.R. six mois six mois avant l'échéance ou donné par le ou les preneurs au bailleur ou à son mandataire au moins trois mois avant la même échéance". A défaut de préavis notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Si le bail est conclu pour la durée de vie du preneur, dans ce cas l'on pourrait rédiger la clause comme suit : "La location débute le _____ (date du début) et prend fin de plein droit au décès du preneur". Le preneur peut mettre fin au contrat à tout moment moyennant la notification d'un congé de trois mois.

S'il s'agit de la location d'un logement à l'exclusion de résidence principale, l'on prévoira à l'article 3b : Option, l'extinction de la résidence principale du preneur pour la durée totale du bail envisagé.

• **Article 4** : Pour toute location où le logement est vendu, le garantie locative n'est pas régie par la loi du 30-12-1983. Le montant de la garantie est à convenir et toutes les formes de garanties sont possibles.

5 D Appart Pour le Syndic sera possible de distinguer dans le décompte qu'il établit les charges locatives de celles supportées par le bailleur et qui sont les primes d'assurances incendie, R.C. immeuble, relatifs des eaux et tuyaux, les frais d'immobilisation, de gros entretien et le fonds de réserve. Cette distinction est aussi requise dans la majorité des baux faits par des professionnels. Tout Syndic d'une copropriété devrait d'initiative faire cette distinction.

Il est évident que l'on ne peut aller plus loin et le demander des comptes plus poussés qui l'obligeraient à devoir décortiquer des dépenses pour des services qui s'étendent sur plusieurs mois ou sur l'année entière avec pour chacun d'eux des dates de mise en service différentes. Pour ces raisons, les parties se référeront **également** à la formule appliquée dans le présent bail. Quant au montant de la provision pour les charges locatives à verser entre le bailleur, le bailleur prévoira une provision le couvrant à suffisance de ses charges qu'il a préalablement avancées au Syndic. Pour les constructions nouvelles, il se rappellera qu'elles sont réputées la première année, du fait des garanties gratuites couvrant l'entretien des équipements tels qu'ascenseurs, chauffage, climatisation, etc. Quant aux charges privatives de chauffage et des eaux, elles peuvent réserver de grandes surprises suivant le mode de vie du preneur, ce qui peut se vérifier à la lecture d'un décompte de copropriété. Aussi, le rajustement de la provision prévue à la fin de chaque exercice comptable et pris, tant à la hausse qu'à la baisse, est une clause équitable.

Variante : Si la location est courte, l'on pourrait prévoir pour les charges locatives un forfait.

5 E – Appart Le décompte 5 D a été de toute évidence rédigée pour les locations d'appartements en copropriété gérée par un Syndic et dont les comptes sont soumis au contrôle du Comité de gestion. Il existe d'autres types d'appartements au sein d'un immeuble, propriété d'un seul propriétaire, et dont les équipements peuvent être très différents d'un bien à un autre.

Il est important qu'un RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE soit établi qui précise et mentionne très clairs les obligations des preneurs et leur intervention dans les frais contractés ou privatifs. Nous conseillons de prévoir à tout propriétaire, et ce règlement d'intérêt, de s'adresser à un professionnel pour en établir les contours.

Les points principaux à déterminer peuvent être : • Le nettoyage des communs. Bien préciser la responsabilité et l'obligation de chaque locataire. Prévoir le cas où l'un des appartements serait occupé pour une période plus ou moins longue. • La répartition des consommations d'eau s'il n'y a pas de compteurs individuels. Chaque ménage pourrait participer pour la consommation normale attribuée à un abonnement. Le solde de la consommation réparti ensuite suivant le nombre de personnes habitant l'immeuble. Tenir compte éventuellement d'équipement isolé de douche ou salle de bain. • La répartition des frais d'un chauffage collectif se fera en suivant les exigences définis dans les règlements de copropriété. Il en sera de même pour le service de l'eau chaude.

Tenant compte de tout cela, la clause qui concerne ces dépenses pourrait être comme suit :

article 5 E. Sont à la charge du preneur _____ une provision de _____ autre à verser avec le loyer. Le décompte des charges présenté au preneur et dont les pièces comptables pourront être présentées lors de l'Assemblée générale au bailleur d'établir le solde de compte en plus ou en moins du preneur et sera régularisé à l'échéance du mois qui suit la présentation du décompte. Cette provision pourra être à chaque fin d'exercice revue en plus ou en moins.

• **Article 6** – S'il s'agit d'un appartement, le capital pourrait être d'au moins vingt fois le montant annuel du loyer et pour un immeuble de 7,50 de la valeur de reconstruction à neuf.

• **Article 7**— Rappelons ici l'obligation de rendre un état des lieux détaillé. L'application des articles 1730 et 1731 du Code civil restent d'application.

L'article 1731 précise (et c'est est **TRES IMPORTANT**) :

§ 1 S'il n'a pas été fait un état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire qui peut être établie par toute voie de droit.

§ 2 . S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

• **Article 8 C** — Cette liste d'obligations est loin d'être superflue. Elle précise les obligations du preneur. Elle sera utile aussi bien pour les étrangers que pour nos compatriotes qui ne sont pas toujours au courant de nos usages. Elle permettra également au preneur de comprendre les dépôts locatifs qui seraient mis retenus à sa charge.

• **Article 15 A, B, C et D** — Ces clauses sont un véritable guide des modalités que les parties auront intérêt **à suivre à la lettre** et à respecter des l'acte de renonciation. Les visiteurs ne se plaint plus volontiers à l'extrême des heures de visite, aussi, les parties pourront-elles convenir que ces visites se feraient sur rendez-vous avec le preneur.

BAIL A LOYER

Documents annexés, conformément à la loi

Annexe 1 — Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 — Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - **Baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise.**

Annexe 3 — Etat des lieux d'entrée (à joindre par les parties)

ANNEXE I

ARRÊTE ROYAL DU 8 JUILLET 1997 DETERMINANT LES CONDITIONS MINIMALES A REMPLIR POUR QU'UN BIEN IMMEUBLE DONNE EN LOCATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE SOIT CONFORME AUX EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE.

Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Article 3 - Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Article 4 - Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité accidentelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau. Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Article 6 - Le logement doit disposer au moins :
1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;
2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;
3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :
a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;
b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;
c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;
4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;
5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci ;
6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

...e 7 - Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de...ie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un ...cupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture ...t permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants. Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent ...être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes. Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 80 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Article 8 - Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 9 juillet 1997.

(Source : www.just.fgov.be)

ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGION BRUXELLOISE

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes :

1° **l'exigence de sécurité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° **l'exigence de salubrité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° **l'exigence d'équipement élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales bruxelloises.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.
Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique «Service public fédéral Finances – Enregistrement».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut

... obliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce ... observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007.

c) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le délai des deux de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :
- un bail verbal ;
- un bail écrit sans indication de durée ;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 8 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.
Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.
La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut **à tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.
Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un **contre-préavis** d'1 **mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux successifs différents, pour une durée totale n'**excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.).

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

6) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'**à la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9e et le 6e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :
1) soit les parties manifestent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder ; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au Juge de paix mais exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure «La loi sur les loyers», éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.
Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.
Si les frais et charges n'ont **pas été fixés de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qu'il sont adressées.

a. Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi prévoit en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les réparations locatives sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

B) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation.
Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail dont sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 6), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.
Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a **pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :
1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

12) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

I. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment dispensée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

II. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique** de l'**Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les «frais de justice». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

(Source : www.just.fgov.be)

ANNEXE 3

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un Bureau : un radiateur, 3 Prises électricité, Parquet, un interrupteur, une fenêtre PVC.

une chambre : 2 radiateurs, 2 fenêtres PVC, une porte de balcon PVC, 5 Prises, un interrupteur, Parquet.

un Salon : 2 radiateurs, Parquet, 2 fenêtres PVC, 7 prises, trois interrupteurs, coffret à électricité fusible.

cuisine bien équipée : une hotte, un plan de travail, taque à gaz, un ventilation d'air, un évier, 1 prises, un interrupteur, le sol PVC.

Salle de Bain : une porte, un interrupteur, un ventilation, chauffe serviette, un lavabo, une petite fenêtre PVC.

WC : un ventilation, une fenêtre PVC.

L'appartement a été entièrement rénové.

Électricité conforme et Jusque 2048

GAZ conforme

Dernière entretien fait le 25/12/2013 le Prochain entretien jusque 25/12/2025

J'ai Pris des Photos et des vidéos. (j'ai des Preuves)

Si il y'a un truc est cassé ou fonctionne Pas ce n'est pas le Propriétaire doit réparer mais le locataire doit payer ou réparer.

Propriétaire :

[redacted]

Locataire :

"lu et approuvé"

[redacted]


15:25
Détail
CPAS
4 janvier 2024
BE65 0910 0095 7396
€ 1.700,00
Réutiliser ces données
Communication
garantie locative
Détails de l'opération
VERSEMENT DU BE65 0910 0095 7396 C. P. A. S.
CHIMAY
garantie locative
REF. : 0801F14023407 VAL. 04-01