

# BAIL D'APPARTEMENT ~~MEUBLE~~ OU NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. ~~Mr/Mme~~<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

domicilié(e)(s) .....

~~b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.~~<sup>(1)</sup> .....

~~dont le siège social est établi :~~ .....

~~inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° :~~ .....

~~représentée par M. .... né(e) à ..... le .....~~

~~en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....~~

~~parue au Moniteur Belge du .....~~

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. ~~Mr/Mme~~<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

domicilié(e)(s) ..... à .....

~~b. Mr/Mme~~<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

~~domicilié(e)(s) .....~~

~~EST :~~ ..... ~~E-mail :~~ .....

~~c. Mr/Mme~~ ..... ~~E-mail :~~ .....

~~EST :~~ ..... ~~E-mail :~~ .....

~~domicilié(e)(s) .....~~

~~Né(e) à ..... le .....~~

(1) biffer les mentions inutiles

(ci-dessous dénommés "le preneur")



~~EN PRESENCE DE (clause facultative)~~

~~La(es) caution(s) (identité complète + Nom + Prénom 1 + Prénom 2)~~

~~né(es) à .....~~

~~domiciliée(s) .....~~

~~qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaît(ssent) avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.~~

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### CLAUSES PARTICULIERES

#### 1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meublé - non meublé<sup>(1)</sup> situé au 1<sup>er</sup> (G) étage d'un immeuble sis à Etterbeek code postal 1040 rue Chaussée Saint-Pierre, 219, boîte 4 comprenant hall d'entrée, Séjour, Cuisine équipée, WC, Salle de bain, 1 chambre et 1 cave au sous-sol

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

#### 2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 2 personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

**Attention**

Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

A. Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

~~B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.~~

~~Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.~~

(1) biffer les mentions inutiles

### 3. DUREE

**Attention**

Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix.

A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de 3 année(s) prenant cours le 01/08/2017 pour finir le 31/08/2020

~~Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.~~

A défaut d'un congé signifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

~~B. Bail de 9 ans~~

~~Le bail est consenti pour une durée de ..... année(s) prenant cours le ..... et se terminant le ..... moyennant congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.~~

~~A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.~~

### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 650 € soit six cent cinquante euros € (en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN numéro .....

**Attention**

~~Clause à compléter uniquement en cas de location meublée~~

- ~~La partie du loyer relative aux meubles correspond à ..... % du loyer total~~
- ~~La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à ..... % du loyer total~~

~~Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.~~

### 5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{= 650}{\text{loyer de base} \times \frac{\text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}}$$

↳ juillet 2017 en base 2013  
= 105,63

## 8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

Code EAN gaz : 5414489207045222643 Code EAN électricité : 541448920704522636

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs. *la calorimètres*

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de ... *voir point 10*

~~C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera à ces charges dans les proportions déterminées ci-après :~~

**Attention** - Tableau à remplir **UNIQUEMENT** s'il n'y a pas de compteurs individuels

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible) indiquer le forfait mensuel en €
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
Chauffage		..... €	OU	..... €
Eau chaude		..... €	OU	..... €
Eau froide (eau ville)		..... €	OU	..... €
Electricité		..... €	OU	..... €
Gaz		..... €	OU	..... €

## 9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location et le relevé des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais liés aux contrôles et l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

~~Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.~~

Pour participer aux charges communes, le preneur :

OU BIEN

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur<sup>(1)</sup>.

A cet effet, il avancera une provision d'un montant de ... Voir point 10

- le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble<sup>(1)</sup> à raison de :

..... ~~€/mois pour le chauffage des communs<sup>(1)</sup>~~  
..... €/mois pour l'électricité des communs<sup>(1)</sup>  
..... €/mois pour l'eau des communs<sup>(1)</sup>  
..... €/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs<sup>(1)</sup>  
..... €/mois pour l'entretien des communs<sup>(1)</sup>  
..... €/mois pour .....<sup>(1)</sup>

OU BIEN :

- paiera un montant forfaitaire global de ..... € par mois<sup>(1)</sup>.

### 10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVÉES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de 105 € (cent cinq euros) €/mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9, ce montant sera destiné à servir de provision globale.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

### CLAUSES GÉNÉRALES

#### 11. ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- ~~2- l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcariateurs et adoucisseurs d'eau ;~~
- ~~3- le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.~~

La inclus dans la provision de charges

(1) biffer les mentions inutiles

- ~~4- l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;~~  
~~5- le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.~~

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs au système de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

~~Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du(es) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.~~

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

~~Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.~~

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## 12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

## 13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.



Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

#### 14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

#### 15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

#### 16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

#### 17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

#### 18. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

#### 19. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez ... le bailleur ... Le preneur reconnaît en avoir reçu un exemplaire par e-mail ...

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

## 20. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

## 21. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 22. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

## 23. FIN ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :

1. Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur du nouveau bail + tous les frais de relocation (y compris d'agence)
2. Les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur

- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation forfaitaire et irréductible égale à 3 mois de loyer, 2 ou 1 mois de loyer selon qu'il quitte la 1<sup>ère</sup>, la 2<sup>ème</sup> ou la 3<sup>ème</sup> année de location.

## 24. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## 25. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

Classe énergétique : E.....<sup>(1)</sup> Emission de CO2 : 246.....<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Ces mentions sont obligatoires dans le contrat de bail d'un bien sis en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne





**26. SOLIDARITE**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

**27. ELECTION DE DOMICILE**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

**28. ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur, avec l'état des lieux d'entrée

**29. ANNEXES**

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.  
Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
3. copie du certificat PEB

**30. CONDITIONS PARTICULIERES**

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





Fait à Bruxelles le 21 août 2017  
En quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "

*lu et approuvé*

Le(s) preneur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "

*lu et approuvé,*

~~La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
" bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur — lu et approuvé "~~



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES  
RUE DU LOMBARD 76 - 1000 BRUXELLES  
TEL : 02/512.62.87 - FAX : 02/512.44.61 - WWW.SNPC-NEIMS.BE

Reproduction strictement interdite Réf : 11/2014