

BAIL RDC. - BAIL 1 AN CONCLU  
le 11/06/23 - 750 EURO

**RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE :** n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

# CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

## LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : .....

- Domicile ou siège social du bailleur : .....

- Qualité du bailleur :

Personne physique     Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Oui     Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) : .....

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire : .....

- Adresse du mandataire : .....

- Activité exercée par le mandataire : .....

- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : .....

- Nom et adresse du garant : .....

- Nom et prénom du locataire : .....

- Si second locataire, nom et prénom du second locataire : .....

- Adresse email du locataire (facultatif) : .....

- Adresse email du second locataire (facultatif) : .....

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

### II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : ..... Rue ortan 52

- Bâtiment / escalier / étage / porte : ..... Rez de chaussée

Immeuble collectif     Immeuble individuel    |     Mono-propriété     Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949     De 1949 à 1974     De 1975 à 1989     De 1989 à 2005     Depuis 2005

- Surface habitable (en m<sup>2</sup>) : .....

- Nombre de pièces principales : ..... 2 Chambres

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier     Comble aménagé ou non     Terrasse     Balcon     Loggia

Jardin     Autre : ..... Cave

## IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

### A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (l) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 50 €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :  
/ €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

### B. Détail et répartition des honoraires :

#### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

#### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

numeros de compte : BE 13 00 19 03 10 519

Voulu le compte à partir du 1<sup>er</sup> juillet 23

## XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

**D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :**

Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : ..... €  
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat),  
Ce montant est récupérable par douzième soit ..... € par mois.

Non

**E. Modalités de paiement :**

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le .. 01 .. de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de .. 750 .. €, détaillé comme suit :

- Loyer : .. 750 .. €

- Charges récupérables : .. 50 .. €

- Contribution pour le partage des économies de charges : .. / .. €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : .. / .. €

**F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :**

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de .. / .. € appliquée :

par tiers\*  par sixième\*

\*selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

**V. TRAVAUX**

**A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :**

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

**B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur**

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : .. / .. €

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

**C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :**

Nature des travaux : .. / ..

Montant et durée de la diminution du loyer : .. / .. € pendant .. / .. mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

**VI. GARANTIES**

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :

1500 €\* (en toutes lettres : .. Mille Cinq Cent euros .. )

\*ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

**VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

**VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le ..... / ..... / ..... à Bruxelles

Signature du bailleur (ou de son mandataire,  
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention  
« Lu et approuvé » :

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention  
« Lu et approuvé » :

*[Signature]*

*Lu et approuvé*

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

*Lu et approuvé*

#### Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 02 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

#### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer :

###### 1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : ..... 750 ..... €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

Oui  Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui  Montant du loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup>

Montant du loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup>

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui  Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : ..... €

Montant du complément de loyer : ..... €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : .....

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) : .....

Date de versement : ..... / ..... / .....

Date de la dernière révision du loyer : ..... / ..... / .....

###### 2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : ..... / .....

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : .....

##### B. Charges récupérables :

###### 1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : ..... 50 ..... €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

##### C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : .....

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : .....

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée  Installations sanitaires :

Autre : Cuisine semi-équipée + douche Coline

- Modalité de production de chauffage :

Individuel  Collectif

Nouveau.

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel  Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation  Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave / n° :  Parking / n° :  Garage / n° :  Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Aires et équipements de jeux  Laverie

Local poubelle  Gardiennage  Autres prestations et services collectifs :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

**Contrats de la maison : internet et assurance habitation**

Test éligibilité et ouverture de ligne & souscription d'assurance MRH au 09 87 67 94 26  
(non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)

**III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat 01.10.23

B. Durée du contrat :

3 ans (personne physique)  6 ans (personne morale)

Durée réduite à 01.10.24 (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

1er étage

BAIL 1 AN CONCLU le 1er avril 2022

800 EURO

# CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE : Mr/Mme/La société...  
domicilié(e/s)/dont le siège social est établi à... Bruxelles  
me entoy 52

Ci-après dénommé(e/s) « le bailleur » ;

ET : Mr/Mme .....  
domicilié(e/s) à .....

Ci-après dénommé(e/s) « le preneur »,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un appartement sis à me entoy 52  
comprenant 1<sup>er</sup> étage d'une cuisine équipée / plan meublé / 1 chambre à coucher  
douche w.c. + terrain  
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus ample description, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 12 du présent bail.

### Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme de 1 ans civil / 2022 années, prenant cours le avril 2022 et finissant de plein droit le avril 2023.  
Les parties auront chacune le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions, à une seule reprise et sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

### Article 3 : paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 800 € EUR, que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.  
Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° BE 13 00 190310 51 39

### Article 4 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois.

### Article 5 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur belge.  
A la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer sera adapté par application de la formule suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui fixé à l'article 3.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du présent contrat.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel le bail est conclu, soit celui de

## Article 6 : garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera dès la signature de la présente convention et en tout cas avant son entrée dans les lieux, une garantie au profit du bailleur.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

### Mode de constitution de la garantie

choisir entre a, b, c ou d (ce dernier uniquement pour les résidences secondaires) et barrer les parties inutiles

#### a) Garantie consistant en une somme d'argent sur un compte individualisé :

Le montant de la garantie est fixée à deux mois de loyer, soit ..... EUR. Impérativement avant l'entrée dans les lieux, cette somme devra être déposée en espèces sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une banque ayant son siège en Belgique. La convention passée avec l'organisme financier mentionnera expressément que :

- cette ouverture de compte est faite conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi relative aux baux de résidence principale ;
- les intérêts produits par la somme ainsi placée seront capitalisés au profit du preneur ;
- le bailleur acquiert un privilège sur l'actif dudit compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur ;

#### b) Garantie bancaire :

La garantie est assurée par l'aval de la banque ..... ayant son siège social à ..... à concurrence d'une somme correspondant à ..... (maximum trois) mois de loyers, soit ..... EUR.

#### c) Garantie bancaire résultant d'un contrat entre un CPAS et un organisme financier.

La garantie est assurée par l'aval de la banque ..... ayant son siège social à ..... à concurrence d'une somme correspondant à ..... (maximum trois) mois de loyers, soit ..... EUR.

#### d) Garantie en espèces : (applicable uniquement dans le cas d'une résidence secondaire)

Comme le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur les baux de résidence principale, le preneur dépose en espèces la somme de ..... EUR équivalente à la garantie entre les mains du bailleur. Ce dernier s'engage à restituer la somme, déduction faite des montants éventuellement dus, dans les huit jours soit de l'accord écrit établi entre les parties soit de la décision judiciaire exécutoire.

Quel que soit le mode de constitution de la garantie, il ne peut être disposé de celle-ci qu'au profit de l'une des parties moyennant production d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

Dans le cas où le preneur ne peut apporter la preuve de la constitution de la garantie constituée selon l'un des modes ci-dessus, et ce à la signature du présent contrat au plus tard, l'obligation du bailleur de délivrer les lieux au preneur est suspendue.

## Article 7 : charges communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. 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 : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à la charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances « incendie » et « dégâts des eaux » du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur s'engage à entretenir le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée). En cas de non-exécution ou désaccord entre les occupants, le preneur s'engage à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage commandé par le bailleur.

## Article 8 : charges particulières

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Il en sera de même de la taxe pour l'enlèvement des immondices.

## Article 9 : impôts et taxes

Toutes les taxes levées ou à lever par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique, sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du preneur, sauf si les lieux sont affectés à sa résidence principale.

## Article 10 : provisions pour charges

Sur base des articles 7 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit :

- pour les charges communes : .....EUR ;
- pour le chauffage et l'eau chaude : .....EUR ;
- pour le précompte immobilier (le cas échéant) .....EUR.

Les provisions sont payables par anticipation, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé. La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges dues.

**Article 11 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien**

a) Une assurance conclue par le bailleur couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

b) Tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable ou témoin sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Le bailleur prendra à sa charge toutes les réparations autres que les réparations locatives soit les grosses réparations à effectuer au bien loué comprenant entre autres les travaux de toiture et au gros œuvre, la peinture et la menuiserie extérieures. Les travaux à charge du bailleur, de quelque importance que ce soit, d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours, seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) Les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur, ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur, sont à la charge de ce dernier. Le preneur veillera notamment à l'entretien des appareils et installations suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité ;
- installations sanitaires, décharges, fosses septiques, puits perdus ;
- parlophone, vidéophone, téléphone, alarme ;
- ascenseur, monte-charge, volets mécaniques ou électriques.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

Le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées, à l'entretien du jardin éventuel.

Il préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

Il procédera à l'entretien des revêtements de sols et des murs ainsi que des portes-fenêtres, serrures.

Il en fera de même pour les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

Le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de la détérioration et de la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème par écrit, il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

**Article 12 : état des lieux**

Le bien objet du présent bail est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. A l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

A l'entrée du preneur dans les lieux, avant occupation des lieux ou au plus tard au cours du premier mois d'occupation, il sera dressé entre les parties/par expert (barrer la mention inutile) un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert sera chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative. En cas de difficulté concernant l'état des lieux de sortie, chaque partie conserve le droit de demander au juge de paix la désignation d'un expert chargé de cette mission.

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention et sera, lui aussi, enregistré.

**Article 13 : modifications des lieux loués**

Tout travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord avec le bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués. Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

**Article 14 : destination des lieux - jouissance**

Le preneur déclare louer le bien à usage de (barrer la mention inutile)

- a) résidence principale
- b) résidence secondaire

Le preneur ne pourra changer cette destination sans l'autorisation écrite du bailleur.

l'accord préalable et écrit du bailleur. Il endossera la responsabilité de tous dommages qui résulteraient pour le bailleur d'une violation de la présente disposition, et notamment en matière fiscale. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Enfin, le preneur occupera le bien loué en bon père de famille.

**Article 15 : élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur son nouveau domicile en Belgique. Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par le mariage.

**Article 16 : expropriation - résiliation**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

En cas de résolution du bail à ses torts (article 1760 du Code Civil), le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

**Article 17 : affichage et visite**

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour ou trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

**Article 18 : enregistrement - obligations solidaires**

L'enregistrement et ses éventuels frais sont à charge du bailleur; lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention et adressera au preneur une copie de l'exemplaire enregistré. Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.

**Article 19 : application des lois**

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

**Article 20 : clauses diverses**

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

Fait à Orval, le 20 22,  
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus deux pour l'enregistrement, chaque partie reconnaissant par sa signature disposer d'un original. Le bailleur veillera à remettre au preneur une copie d'un exemplaire original soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le bailleur

le preneur

Annexes obligatoires :

1. l'état des lieux d'entrée ;
2. l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales en matière de sécurité, salubrité et habitabilité (pour résidence principale uniquement) ;
3. l'arrêté royal du 4 mai 2007 pour la Région concernée déterminée par la situation du bien loué (pour résidence principale uniquement).

Annexe facultative :

règlement d'ordre intérieur

BAIL 2eme etage → CONC LU 1 an  
680 EURO

**CONTRAT DE BAIL**

Entre

Monsieur

ci-après dénommé le propriétaire.

et

Madame, Monsieur,

ci-après dénommé(e)(s) le(s) locataire(s),

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT BAIL**

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte *appartement 2eme etage*  
*1 chambre...situé(e) Rue ARTAN 52 1080 SCHAEERBEEK.*

à l'usage de **résidence principale.**

**ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL**

**A. Bail de courte durée**

**a) Bail de 3 ans**

Le bail est conclu pour une durée de 1 an.

Il prend cours le *7/04/2019* pour se terminer le *7/04/2020* moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

**ARTICLE 3 — LOYER**

Le loyer est fixé à *680* EURO par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement, par anticipation, le loyer entre le 02 et le 05 du mois en cours. Les paiements du locataire sont versés au n° de compte *BE 74 7340 26024907*

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

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

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

**ARTICLE 4 — GARANTIE**

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le locataire constitue une garantie locative égale à 2 mois de loyer. (TOTAL 1300 euro - moyennant reçu).

**ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES**

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété de l'immeuble, notamment le précompte immobilier, sont à charge du propriétaire.

**ARTICLE 6 — CHARGES ET PROVISIONS**

Le locataire prend à sa charge l'abonnement aux distributions et les consommations

..... Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, internet, téléphone, ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

**ARTICLE 7 — ETAT DES LIEUX**

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable. (Voir ci-dessous)

**ARTICLE 8 — ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Toutes les réparations sont à charge du propriétaire, sauf les réparations locatives et d'entretien qui incombent au locataire.

**ARTICLE 9 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS**

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

**ARTICLE 10 — ASSURANCES**

Le locataire doit, pendant la durée du bail, s'assurer contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à la demande du propriétaire.

**ARTICLE 11 — CESSIION DE BAIL ET SOUS-LOCATION**

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

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le preneur souhaite quitter anticipative ment les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix :

**ARTICLE 12 — CONDITIONS PARTICULIERES + ETAT DES LIEUX**

1. Le bien est en très bon état d'occupation.
2. Une clé d'entrée rue + une clé appartement ont été remises.

Fait en 3 exemplaires, dont un locataire et le propriétaire ayant chacun reçu un exemplaire, A Bruxelles, le 07/04/2018.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)