

Expéditeur (bailleur) :

Destinataires (locataires) :

Madame, Monsieur,

Nous nous référons au bail signé entre nous le 03-2023 ayant pris effet le 03-2023 au loyer mensuel de base, hors charges, de 680€, à propos du bien immeuble susmentionné.

Comme vous le savez, ce loyer initial convenu est indexable annuellement.

la nouvelle somme mensuelle de 701,92 € + 5€ charge = **706.92**

Ce nouveau montant mensuel dû résulte de la formule légale applicable en l'espèce. Vous trouverez le détail du calcul effectué, ci-dessous

Si vous avez déjà versé l'ancien montant du mois en cours, merci de nous virer séparément la différence due.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en

l'expression de nos sentiments distingués.

PS : Par courtoisie, nous vous adressons la présente par courrier simple. À défaut d'adaptation de vos virements, nous serons contraints de vous adresser copie de la présente par voie recommandée, ce qui ne manquera pas de générer des frais inutiles.

Source du calcul : <https://www.pim.be/calculs-automatiques/calculateur-loyer-indexe/>

Le loyer initial de 680 €, pour un bail signé en Mars 2023 et prenant effet en Mars 2023 devrait être indexé à 701,92 € dès sa date d'anniversaire de 2024.

Calcul détaillé (indices de référence utilisés en base 2013 =100)

$(680 \text{ € (loyer de base)} * 130.95 \text{ (nouvel indice)}) / 126.86 \text{ (indice de départ)} = 701,92 \text{ €}$

BAIL DE LOGEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

et

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DU CONTRAT

La propriétaire donne en location au locataire qui accepte **un appartement/** un studio, Meublé/non meublée situé à rue à l'usage de simple habitation et de résidence principale, Comprenant :

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hall d'entrée | <input type="checkbox"/> Grenier |
| <input type="checkbox"/> Toilette(s) → Nbre: | <input type="checkbox"/> Cave |
| <input type="checkbox"/> Salon | <input type="checkbox"/> Terrasse |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salle à manger | <input type="checkbox"/> Jardin |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cuisine/ pièce à vivre | <input type="checkbox"/> Cour |
| <input checked="" type="checkbox"/> Chambre(s) Nbre: 2 | <input type="checkbox"/> Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salle de bain /w.c | <input type="checkbox"/> Autre: |
| <input type="checkbox"/> Buanderie | |

1.1 NOMBRE DE PERSONNES MAXIMAL AUTORISÉ

Le nombre maximal de personne autorisée à habiter dans le logement est de .3.....

Si le nombre est dépassé, le propriétaire peut demander au juge de paix de mettre fin au contrat. Le propriétaire peut effectuer cette démarche en vue de garantir la sécurité des occupants des lieux loués ou celle d'autres occupants.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

→ Situation A ou B

A. Bail de courte durée (1 à 3 ans maximum résiliable annuellement)

Le bail est conclu pour une durée de ..3.. an(s), prenant cours le 01/04/23 pour finir le 31/03/24 moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

NB : Le bail ne prend pas fin automatiquement. Celui-ci peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans. La prorogation du bail doit impérativement être réalisée par écrit.

Résiliation annuelle, c'est-à-dire à la fin de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} année de la location : le propriétaire ou le locataire peut mettre fin au bail à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au 01/04/24 et au 01/04/25, moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.

Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans (à une date autre que la fin de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année de la location) : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à 2 mois de loyer (*maximum 2*).

⇒ **Résiliation par le propriétaire**

⇒ **Occupation personnelle ou familiale des lieux loués**

Après la première année d'occupation, le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, seulement s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois. Il est également redevable d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Il est à noter que le locataire peut demander, par lettre recommandée au propriétaire, d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Le locataire Dans un délai de deux mois, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander le prononcé de la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

Les lieux doivent être, au plus tard, occupés dans l'année qui suit le départ du locataire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

⇒ Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer

B. Bail de longue durée (9ans)

Le bail se termine à la fin d'une période de 9 ans :

Pour le propriétaire, à l'aide d'un courrier recommandé 6 mois avant la fin de l'échéance

Pour le locataire, à l'aide d'un courrier recommandé 3 mois avant la fin de l'échéance.

Si le congé n'est pas signifié dans le délai prévu, celui-ci est reconduit pour une durée de trois ans dans les mêmes conditions.

⇒ Résiliation anticipée par le propriétaire

⇒ Renon pour occupation personnelle

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment s'il veut occuper le logement pour (lui-même, son conjoint, ou cohabitant légal, par ses descendants, ses ascendants, ses enfants adoptifs, ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le propriétaire doit envoyer un congé écrit au mois six mois à l'avance.

- ➔ Le propriétaire doit communiquer dans le congé l'identité et le lien de parenté de la personne qui occupera le logement.
- ➔ A la demande du locataire, Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de la notification, le propriétaire doit apporter la preuve du lien de parenté. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.
- ➔ La personne désignée devra faire l'objet d'une occupation du logement durant une période de deux ans (l'entrée devra se faire au plus tard, un an après le départ du locataire.)

Si l'occupation du bien ou que le délai n'était pas respecté, le locataire a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

⇒ Renon pour réalisation de travaux importants

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- ↪ Respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ↪ Affecter le corps du logement occupé par le locataire
- ↪ Avoir un coût dépassant 2 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

- ↳ Être commencés dans les six mois qui suivent la fin du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prolongation du bail, la fin d'occupation des lieux par le locataire
- ↳ Être terminés dans les 24 mois qui suivent la fin du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prolongation du bail, la fin d'occupation des lieux par le locataire.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins un des documents suivants :

- ↳ soit le permis qui lui a été octroyé;
- ↳ soit un devis détaillé;
- ↳ soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût;
- ↳ soit un contrat d'entreprise.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

Si le propriétaire ne remplit pas ses obligations, le locataire peut demander l'annulation du congé. Cette demande d'annulation doit être introduite devant le juge de paix au plus tard deux mois avant la fin du délai de préavis. Si ce délai est dépassé, la demande d'annulation du congé est refusée par le juge de paix.

* **Renon sans motifs**

Le propriétaire peut mettre fin au bail :

- A la fin de la première période de 3 ans du bail ;
- A la fin de la deuxième période de trois ans du bail.

Le propriétaire doit respecter toutes les conditions suivantes :

- Donner un congé part écrit et un préavis de six mois ;
- Payer une indemnité de neuf mois de loyer si le contrat prend fin à la première période de 3 ans du bail
- Payer une indemnité de six mois de loyer si le contrat prend fin à la seconde période de 3 ans du bail.

* **Résiliation anticipée par le propriétaire**

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Si le locataire met fin au bail au cours de la première période de 3 ans, le propriétaire a droit à une indemnité.

- * Si le locataire met fin au bail la première année, l'indemnité est de 3 mois de loyer.

* Si le locataire met fin au bail la deuxième année, l'indemnité est de 2 mois de loyer.

* Si le locataire met fin au bail la troisième année, l'indemnité est de 1 mois de loyer.

Lorsque le propriétaire met fin au contrat, le locataire peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le locataire ne doit pas payer d'indemnité.

Par contre, le propriétaire doit :

- * respecter les conditions du congé et du préavis qu'il a donné ;
- * payer des indemnités éventuelles.

ARTICLE 3 — LOYER

Le loyer est fixé à ...680.. euros par mois hors charges

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer :

ne fait pas l'objet d'une indexation annuelle

sera indexé, à la demande écrite du propriétaire. **(PEB C) → index possible à 100%**

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

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

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

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

⇒ **Quand faut-il payer le loyer ?**

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le... ..du mois en cours.

⇒ **Comment faut-il payer le loyer ?**

Le loyer et les charges éventuelles sont payés par virement au compte portant le numéro **BE92 7506 6378 6623..** sauf nouvelles instructions du propriétaire .

⇒ **Quelles sont les conséquences d'un retard de paiement du loyer ?**

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le locataire prendra à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'électricité, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, **à l'exception du précompte immobilier**, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le locataire en fera la demande auprès du service local des « contributions directes » du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le locataire pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le propriétaire.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le propriétaire et le locataire conviennent que le locataire constitue une garantie locative.

Le locataire verse une garantie de**1360**..... **Euros** (deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué Garantie locative. Les intérêts sont capitalisés. Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).

ARTICLE 7 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

ARTICLE 8 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Principe

Le locataire occupera le logement en bon père de famille. Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

Le locataire est tenu de se conformer à la Charte de Vie annexé au présent bail.

B. Répartition des charges

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

- ↳ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,

Le locataire veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

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.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 10 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent

bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

ARTICLE 11 — CESSION 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.

ARTICLE 12 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou 3 mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement 3 jours par semaine, pendant 3 heures par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 13 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 14 — DECES DU LOCATAIRE

Le bail prend fin automatiquement trois mois après le décès du locataire sans préavis ni indemnité.

Toute personne domiciliée dans le logement depuis plus de six mois à la date du décès peut prévenir le propriétaire qu'elle veut reprendre le bail..

ARTICLE 15 — CONDITIONS PARTICULIERES

...charge... commune... 5€/mois... charge électrique commune.....

*...Nettoyage... s.r. / 2 mois.....

.....

.....

.....

g
R

Fait à ...La Louvière.....,

n ...3... exemplaires.

Un exemplaire est remis au locataire.

Deux exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

Fait à ...La Louvière.....,

...3... exemplaires.

Un exemplaire est remis au locataire.

Deux exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)