

9. État des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l’occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d’occupation. Si les parties préfèrent s’adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais. L’état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l’enregistrement.

10. Entretien et réparations locatives

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

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l’usure normale, de la vétusté, d’un cas de force majeure ou d’un vice de l’immeuble.

11. Expropriation

En cas d’expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu’il aurait pu obtenir s’il avait été averti en temps utile.

12. Modifications au bien loué

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

13. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents. En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l’expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

14. Conditions particulières

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

Approuvé la rature de lignes et de mots.

Fait à, le / / en autant d’exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l’enregistrement.
Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.
L’arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l’annexe à l’arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du locataire Signature du bailleur Pour le cachet d’enregistrement



BIENVENUE EN BELGIQUE

LOGEMENT

5. QU’EST-CE QU’UN CONTRAT DE BAIL ?
CONTRAT DE BAIL STANDARD



CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

- Entre :
- > M. et Mme :
demeurant à
.....
ci-après dénommés «**Bailleur**», et
 - > M. et Mme :
demeurant à
.....
ci-après dénommés «**Locataire**»

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

- Le bailleur donne à bail au locataire qui l’affecte à sa résidence principale
- ☐ l’appartement n°. , situé à
.....
avec :
(par ex. jardin, garage, etc.)
 - ☐ la maison située à :
.....
avec :
(par ex. jardin, garage, etc.)

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

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

2. Durée

La location entre en vigueur le/...../.....

Elle est conclue : (cocher A ou B)

A. Pour une durée de 9 ans

1°) Fin normale du bail
Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, moyennant un congé donné par lettre recommandée 3 mois avant l'échéance par le locataire et 6 mois avant l'échéance par le bailleur. A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

2°) Fin anticipée du bail
Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement des indemnités prévues par la loi. Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

Le bailleur pourra/ne pourra pas* mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué moyennant un préavis de 6 mois.

Le bailleur pourra/ne pourra pas* mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par la loi.

* Biffer la mention inutile.

B. Pour une durée de (maximum 3 ans)

Le bail ne prendra fin que si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés. De commun accord, les parties peuvent proroger le bail de courte durée aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans. En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Loyer

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

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

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir (base 2004 = 100)
Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.
Le loyer est payable avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

4. Garantie

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

A. Un compte individualisé auprès d'une institution financière

La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

B. Une garantie bancaire

La garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.
Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

5. Charges

Sont à charge du locataire :
> les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services;
> les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service;
> les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédiffusion;
> sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes;
> sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.

La quote-part du locataire est fixée à/1000.
A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de €.
Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
Le bailleur autorise le locataire à faire installer des compteurs individuels pour le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité.
Le locataire est cependant tenu d'en avertir au préalable le bailleur. Les frais d'installation sont supportés pour moitié par chacune des parties.

6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

7. Assurances

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

8. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'état, la région, la communauté, la province ou la commune (ex. : précompte immobilier).
Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.