

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

M

domicilié à

Rue Puissante n° 2 6040 Somme

Tél

dénommé le « Bailleur »,

ET

domicilié à

Tél

dénommé le « Preneur ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte un appartement ~~meublé~~/non meublé situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis à

Rue Puissant 2/M 6040 Somme

et comprenant cuisine équipée, S.D.B., une chambre, Salon

.....  
.....  
Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et en faire sa résidence principale.

Il déclare avoir reçu les clefs suivantes : 1-2-3  
Le preneur reconnaît avoir été avisé par le bailleur de l'existence des statuts de l'immeuble, constituant la loi interne de ses occupants. Il reconnaît avoir été avisé de l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale, dont le registre est déposé et peut être consulté au siège de l'immeuble. Le preneur s'engage à respecter strictement les termes et conditions de ces documents, et à les faire respecter par toute personne occupant les lieux de son chef.

## Article 2 : Durée.

Le présent bail est réputé conclu pour neuf années.

Il prendra cours le 1<sup>er</sup> Juillet 2020  
et finira de plein droit le 30 mai 2029  
moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

### a) Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- 3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup> année de la location
- 2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2<sup>ème</sup> année de la location
- 1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3<sup>ème</sup> année de la location

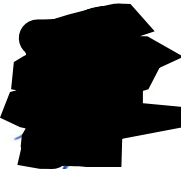

### b) Résiliation par le propriétaire

#### 1. Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, 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 troisième degré.

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

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.





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

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. 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.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire 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.

## 2. Renon pour réalisation de travaux importants

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3<sup>ème</sup> ou de la 6<sup>ème</sup> 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 3 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 deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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 une des pièces suivantes :

- 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.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.







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

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

Indice de base : mois de .....

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

L'indexation n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

### **Article 5 : Garantie.**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- une somme d'argent d'un montant équivalent à .... mois de loyer (max. 2 mois), placée sur un compte individualisé, ouvert auprès d'une institution financière. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

- une garantie bancaire d'un montant équivalent à .... mois de loyer (max. 3 mois) qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans/résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

### **Article 6 : Impôts.**

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la province ou la commune sont à charge du locataire.

### **Article 7 : Charges.** (change comprise dans le loyer)

#### a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comprenant le chauffage des parties privatives, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de ..... EUR

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffages. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

[Signature]

[Signature]

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée

b) Eaux, gaz, électricité


Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Il fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

c) Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit :

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes ;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau etc

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de ...... EUR.

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes

**Article 8 : Assurance.**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

**Article 9 : Obligations du preneur.**

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessités du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués ; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré ;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées ;
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les







- appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge ;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel ;
  - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage ;
  - l'entretien du jardin, y compris la taille des arbres.

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué.

g) Le preneur s'engage à ne garder des animaux qu'avec l'accord préalable exprès du bailleur.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

#### **Article 10 : Etat d'entrée et de sortie.**

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, ~~soit, à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.~~

~~Les parties désignent comme expert(s) : .....~~

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement

b) le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état et à les restituer tels lors de son départ.

#### **Article 11 : Destination des lieux.**

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

#### **Article 12 : Election de domicile.**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail, il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

#### **Article 13 : Expropriation.**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

#### **Article 14 : Affichage et visite des lieux.**

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement trois fois par semaine, deux heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

#### **Article 15 : Enregistrement.**

Le bailleur s'engage à faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion.

#### **Article 16 : Obligations solidaires.**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants droit.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

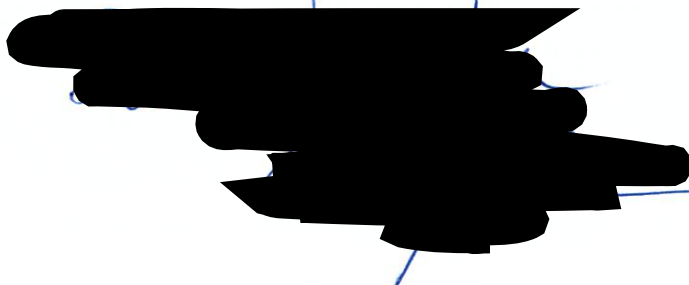
#### **Clauses annexes :**

Conformément à l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, l'annexe explicative établie par l'A.R. du 4 mai 2007 est jointe au présent contrat de bail.

Conformément à l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, l'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, est également joint au présent contrat.

Fait en triple exemplaire dont u pour l'enregistrement à ...Jumet..... le 23/06/2020

Le Bailleur,



Le Preneur,

