

# BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

[REDACTED], dénommé « le bailleur »

[REDACTED] dénommé « le preneur ».

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### Art. 1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement non meublé d'une superficie totale d'environ 47 m<sup>2</sup>, situé 75 Rue F. LENOIR - 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble sis à 1090 Bruxelles, comprenant,

1 Cuisine  
 1 SALLE D'AM. S.A.M.  
 1 CHAMBRE Grande  
 1 CHAMBRE Petite  
 1 Salle de Bain + Wc

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et que l'état des lieux est conforme à la description.

### Art. 2. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de un an prenant cours le 1/6/07. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales. Les baux de courte durée ne peuvent, toutefois, être résiliés avant leur terme. Par ailleurs, un préavis de trois mois devra être donné par l'une ou l'autre partie avant la fin du bail. Le bail pourra être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

### Clause de rupture pour raison professionnelle

Si le preneur est obligé de quitter la Belgique pour raison professionnelle, il aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois. En outre, il paiera une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

### Art. 3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer de base est fixé à la somme de 450,- € + 12,39 € à titre de provision d'eau. Le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1<sup>er</sup> de chaque mois jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront exclusivement au compte [REDACTED]

### Art. 4. - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est attaché à l'indice (indice des prix à la consommation publié au moniteur belge).

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, 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 qui figure à l'article 3.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est à dire l'indice du mois.

### Art. 5. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement.

Electricité des communs : Forfaits mensuel 3,12 €

**Art. 6. - CHARGES PARTICULIERES DE L'APPARTEMENT**

L'abonnement privé aux distributions d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision ou autre, et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7.

**Art. 7. - IMPOTS**

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier sera à charge du preneur.

**Art. 8. - GARANTIE**

**8.1. Objet** *LE LOCATAIRE CHANGE uniquement d'étage la garantie reste acquise comme précédemment*  
 Le preneur affecte une somme de *1.050* € à la garantie de l'exécution de ses obligations.  
 La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges. *Soit 1.050 €*

**8.2. - Indexation**

A l'expiration de chaque triennal, la garantie sera adaptée pour correspondre à trois mois de loyer dû au moment de cette adaptation.

**8.3. - Délivrance des lieux loués**

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

**Art. 10. - ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS et ENTRETIEN**

**10.1-** Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comprendra pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

**10.2-** Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts aux terrasses et au gros oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

**10.3-** Sont à charge du preneur, 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 charge du preneur, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, d'électricité, de chauffage, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

**10.4-** Le bailleur ne sera pas responsable des inconforts ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit. Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

**10.5-** Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

10.6- Le preneur fera ramoner les cheminées à ses frais une fois l'an, de même qu'à sa sortie, le bailleur pouvant chaque année exiger la production des documents justifiant la bonne exécution de cette obligation.

**Art. 11. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur; Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur. A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

**Art. 12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

12.1- Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.

Elles désignent le Gérant de l'immeuble pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

12.2- A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs.

L'expert ou les parties

- relèveront l'index du compteur d'eau, tant à l'entrée qu'à la sortie.
  - détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.
- Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

**Art. 13. - DESTINATION DES LIEUX**

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale.

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 et préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou en partie le bien loué à des fins professionnelles sans accord du bailleur, l'impôt additionnel qui en résulterait serait à la charge exclusive du preneur.

**Art. 14. - LES OCCUPANTS**

14.1- Le locataire s'engage à ne pas héberger des personnes « clandestines » ou dont le séjour est irrégulier en Belgique.

14.2 - L'appartement est loué pour un maximum de 2 personnes et éventuellement un enfant.

14.3 - Les animaux de compagnie sont tolérés pour autant qu'ils ne gênent pas les autres locataires et n'endommagent pas les lieux loués et la cage d'escalier.

**Art.15. - ANTENES**

Les antennes TV paraboles et autres feront l'objet d'un permis de bâtir auprès de la commune et ne seront pas placés sur les toitures (tuiles ou roofing) ni en façade avant sans l'accord écrit du bailleur. Les frais de réparation et amendes dus au non respect des ces exigences seront à charge du preneur.

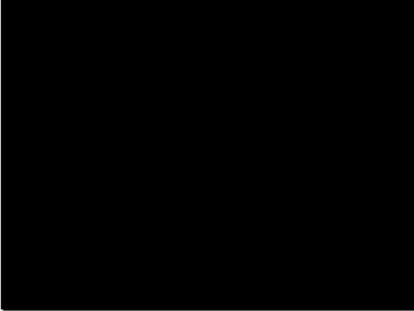
Fait à Bruxelles le, 1-3-2007

|                     |         |
|---------------------|---------|
| - TOTAL Loyer       | 450. €  |
| - Provision d'eau   | 12,39 € |
| - Forfait minoterie | 3,72 €  |
| - Total mensuel P   | 465,11  |



Page 1 of 1

# ETAT DES LIEUX D'ENTREE



SITUATION DU BIEN LOUE : 75, Rue F. LENOIR à 1090 JETTE – 2<sup>ème</sup> étage.

---

**L'état des lieux s'établit comme suit d'un commun accord entre les deux parties :**

---

## Cuisine :

Equipement : bloc meuble + évier 2 bacs avec 2 Bondes (bouchon avec surverse) avec plan de travail stratifié en bon état général :

1 robinet mitigeur - meuble 1 colonne 60X57X205 – 1 meuble au sol 50X60 – 3 armoires suspendues 50X34 – armoire de hotte – 1 hotte électrique de 60 cm équipée d'un filtre de charbon de bois (à renouveler lors de votre départ) – 6 planches dans les armoires – 1 chauffe-eau électrique de 12 litres 2000 W avec groupe de sécurité – une alimentation de gaz pour une cuisinière, avec un robinet agréé A.R.G.B. (sans flexible de raccordement) – 1 compteur de passage d'eau à l'index ..... compteur n° RG 032109/01

Electricité : 1 lampe TL de 1,20 m étanche de 36 W au dessus de l'évier avec prise de terre – ~~1 lampe TL de 1,20m étanche de 36 W sur le mur d'en face.~~ L'allumage des deux lampes est indépendant de l'un et l'autre. Il n'est pas prévu de branchement pour une taque électrique !

Revêtement des murs : le mur au dessus de l'évier est carrelé. Carrelage neuf et non ébréché. Les autres murs sont peints (peinture neuve). La peinture de la cuisine est à renouveler lorsque les preneurs quittent les lieux.

Revêtement du sol : carrelage en grès brun, en bon état, non ébréché.

Les portes et les fenêtres sont vernies sur leur face intérieure et doivent rester ainsi. Elles ne peuvent être peintes. Les poignées de porte à l'intérieure son rustiques.

## **Remarques :**

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

**Salle d'eau :**

Equipement : chauffe bain à gaz de 13 litres avec robinet gaz (à entretenir par le locataire, détartrage 1x par an. Factures à présenter) – 1 baignoire en tôle de 1,60m x 70cm avec quelques éclats masqués côté fenêtre – 1 mélangeur bain-douche (têtes céramiques) avec douche à main et rampe de douche – 1 tringle porte rideau – ~~1 rideau de bain (180x160) à remplacer lors du départ des locataires~~ – un lavabo blanc de 57cm neuf et non ébréché – un robinet de lavabo mélangeur (céramique) – 1 sèche essuie chromé à 2 branches – 1 WC Duobloc avec chasse Geberit ~~neuf et~~ non ébréché, avec siège blanc ~~neuf~~ et non fêlé – 1 compteur de passage d'eau n° 93.920442 – 1 tablette en plastique blanc au dessus du lavabo – 1 miroir trapezoïdale de 62x65 cm – 1 porte papier WC chromé.

Le local est équipé de ventilation basse et haute.

Electricité : 1 interrupteur bipolaire à l'entrée de la salle d'eau – 1 TL de 1,20m 36 W.

Revêtement mural : carrelage 15x15 bleu ciel en bon état, mais légèrement endommagé au coin du bain. Un seul carrelage diffère (brun à fleurs).

Revêtement du sol : carrelage neuf et non ébréché

Plafond : planchettes PVC blanc, moulures mousse de polyuréthane

Fenêtre : panneau de polycarbonate de 2,5 cm d'épaisseur avec ventilation réglable dans le haut.

Portes : peinture bleu ciel.

Mobilier : ~~1 armoire de pharmacie « Vinkier » noir (en option) {OUI} - {NON}~~

**Remarques :**

***Les portes ne peuvent pas être peintes.***

***Aucune rajoute électrique ne peut être installée dans la salle d'eau. L'installation actuelle est agréée par « VINCOTTE » et doit rester comme telle ! Voir schéma réf.***

.....  
.....

**Living :**

1 cheminée à feu ouvert rustique avec briquettes flamandes + grille de fond usagée (mauvais état) – 2 caveaux à bûches et clapet de cheminée.

Plafond : lambris de sapin et poutres en chêne rustiques

Fenêtres : méranti vernis à l'intérieur. Ne pas peindre !

Revêtement mural : peinture neuve

Revêtement du sol : carrelage en grès brun, en bon état, non ébréché.

Electricité : 2 appliques murales en fer forgé + lustre assorti (en option) {OUI} – {NON}

Interrupteurs et prises équipées de plaques dorées – 1 variateur d'intensité lumineuse commandant les deux appliques, en bon état de fonctionnement.

**Remarques :**

***Le feu ouvert ne peut en aucun cas servir pour des grillades. Les dégâts de graisse devront être nettoyés et les frais de nettoyage resteront à charge des locataires.***

.....  
.....

**Grande chambre :**

Revêtement mural : peinture neuve  
Revêtement du sol : carrelage en grès brun, bon état, non ébréché  
Plafond : lambris de sapin vernis  
Portes : la seule porte de la pièce est vernie côté grande chambre et ne peut être peinte.

Chauffage : convecteur à ventouse 10.000 Kcal en bon état de fonctionnement ( à entretenir 1x par an. Facture à présenter)

Electricité : 2 appliques murales « bougies » (en option) {OUI} – {NON}  
Les prises et interrupteurs sont équipés de plaques dorées – 1 variateur d'intensité lumineuse commandant les deux appliques, en bon état de fonctionnement.

**Remarques :**

*Le locataire doit veiller au bon fonctionnement du convecteur et doit veiller à ne pas obstruer l'évacuation vers la courette (danger d'incendie).*

.....  
.....

**Petite chambre :**

Revêtement mural : papier peint à rafraîchir par le locataire à son goût et à ses frais (en respectant l'aspect rustique de l'appartement)  
Revêtement du sol : moquette acrylique bleu, neuve  
Plafond : lambris plastique blanc en bon état  
Portes : les portes sont peintes en blanc et ne peuvent être repeintes  
*1 TUBE TL 1,20m 36W reste la propriété du Bailleur (Au Plafond)*  
Cheminée avec garniture (convecteur non fourni)

**Remarques :**

.....  
.....

**Terrasse :**

Courette revêtement « Granito » - débarras avec porte

**Remarques :**

.....  
.....

**Remarques finales :**

Toutes les portes ayant accès à la cage d'escalier possèdent au moins une clef. *commune aux 3 portes.*

L'entretien des robinets, appareils de chauffage et chauffe-eau ainsi que le ramonage de la cheminée et objets d'usage courant restent à charge du locataire. Le locataire s'engage à fournir au propriétaire à tout moment les factures d'entretien annuel des appareils.

Tous les appareils, luminaires, robinets et meubles laissés à disposition du locataire par le présent état des lieux restent la propriété du bailleur et doivent être laissés sur place lors du départ des locataires.

Le locataire doit veiller à ne pas jeter de déchets de légumes ou autres objets dans les WC. Les frais de débouchage resteront à charge du locataire.

Pour accord



Pour accord

Le locataire,

**Toute modification du présent état des lieux fera nécessairement l'objet d'un avenant écrit et signé par les deux parties.**

Fait à Jette, le ... *1-3-2007* ..... 2002

Madame, Monsieur,

Concerne : (adresse du bien loué) : Rue Ferdinand Lenoir, 75 1090 Bruxelles

Nous nous référons au bail signé entre nous le 01/03/2007, ayant pris effet le 01/06/2007  
au loyer mensuel de base, hors charges, de 450,00 €, à propos du bien immeuble  
susmentionné.

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

À compter du 01/03/2024, il y a lieu de nous verser la nouvelle somme mensuelle de  
673,78 €, soit le nouveau loyer indexé 656,27 € + Provision Eau 12,39 € +  
électricité des communs 3,72 €.

Merci donc, en conséquence, d'adapter vos virements et/ou votre ordre bancaire de versement permanent.

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.

Baudouin Dellau

**Source du calcul** : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/calculateur-de-loyer>

**Calcul détaillé** : (loyer de base) x (nouvel indice) divisé par (indice de départ) = nouveau loyer,

Soit : 450,00 € x 153,80 / 105,46 = 656,27 €

# Calculez vous-même votre loyer

Veuillez introduire ci-dessous les paramètres nécessaires au calcul du nouveau loyer

Loyer fixé à la signature du contrat de bail



Année et mois de la signature du contrat



Année et mois d'entrée en vigueur du contrat



Année pour laquelle l'indexation est demandée



Résidence principale



Type de bail



Le calculateur de loyer peut être utilisé pour tous les contrats de location (baux à loyer, baux commerciaux et autres contrats de location selon l'article 1728bis du Code civil) auxquels s'applique l'indice santé et qui ne comportent aucune disposition spécifique.

## Formule légale utilisée

Nouveau loyer (juin 2023) = Loyer de base (mars 2007) \* IS [2004] mai 2023 / IS [2004] février 2007

## Ce qui donne en chiffres:

656,27 EUR = 450,00 EUR \* 153,80 / 105,46 : ce nouveau loyer est valable à partir de juin 2023

[Retour](#)

Version v1.0.6 (4a767dc) © Statbel (Direction générale Statistique- Statistics Belgium) | Disclaimer (<https://statbel.fgov.be/en/disclaimer>)