

## BAIL RESIDENTIEL

Entre les soussignés :

dénommé « le bailleur », ici représenté par Monsieur - Madame

agissant en qualité de mandataire , et à défaut, de porte-fort,

Et

**Monsieur - Madame**

dénommé « le preneur », ici représenté par Madame

, dont le siège social est situé à

Agissant en qualité de mandataire , et à défaut, de porte-fort.

**Il est convenu ce qui suit :**

### **Art. 1 OBJET-DESTINATION**

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, une

**Maison / Appartement** non meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de **résidence principale** situé.....

Comprenant : .....Hall - wc - cuisine super-équipée - 4 chambres - 3 salles de bains - 1 salle de douche - séjour - salle à manger - grenier - garage 2 voitures jardin - voir état des lieux.

connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

### **Art. 2 DUREE**

#### ***Bail de résidence principale***

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans prenant cours le 1er janvier 2006  
Il prendra fin conformément aux dispositions légales.

Le preneur aura la faculté de renoncer au bail moyennant un préavis de 3 mois. En outre, il paiera une indemnité de rupture de 3 mois, 2 mois, ou 1 mois de loyer si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

### Art. 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme ..... € que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1er de chaque mois. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront par domiciliation bancaire au compte numéro BANQUE

.....  
(IBAN : BE.....et BIC : .....)

### Art. 4 INDEXATION DU LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice  
Indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit  
.....2006 =..... (indice santé)

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

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

### Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

### Art. 6 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur.

### Art. 7 PROVISIONS – FORFAITS

Néant.

### Art. 8 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5,6 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera

réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution

Garantie d'un tiers

Garantie sera fournie par le versement d'un montant égal à 3 mois de loyer c.a.d = .....€  
sous forme de compte bloqué auprès de

.....

Le tiers devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice.

La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

#### Art. 9 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance.

#### Art. 10 ASSURANCES – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATION - ENTRETIEN

Le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Sont à charge du bailleur, les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et les menuiseries extérieures. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, au châssis et au gros œuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à 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.

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.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Le preneur procèdera à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage

de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

#### Art. 11 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES - JOUISSANCE

Néant.

#### Art. 12 CESSION - SOUS-LOCATION – MODIFICATION 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 par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur , celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

#### Art. 13 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre par experts un état des lieux détaillé à frais communs. Les parties mandatent à cette fin en qualité d'expert :

.....  
pour le bailleur et l'expert : .....  
pour le preneur.

Ces experts est sont mandatés pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les experts relèveront les index de tous les compteurs.

Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celle-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

#### Art. 14 AFFICHAGES – VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### **Art. 15** EXPROPRIATION

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.

#### Art. 16 RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur , prévue à l'article 1760 du Code civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation comme par exemple les frais d'expertise.

#### Art. 17 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

#### Art. 18 FRAIS D'ENREGISTREMENT ET D'AGENCE- OBLIGATIONS SOLIDAIRES:

Le preneur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement dont il supportera le coût.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Les honoraires d'agence (1 mois de loyer+TVA) sont à charge du bailleur. Ce bail est établi à l'intervention de .....

#### Art. 19 ARBITRAGE – APPLICATION DES LOIS

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl, rue des Chandeliers 18 à Bruxelles-Ville (tél : 02/511.39.90 – fax : 02/513.63.29 – e-mail : [info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) - site internet : [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)). Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout e qui n'est pas précisé.

#### **Art. 20** CLAUSES DIVERSES

Le bailleur autorise le preneur à avoir un chien dans les lieux loués et s'engage à clôturer le fond du jardin.

Le preneur s'engage à ce que le chien ne dérange pas le voisinage et qu'il ne soit jamais en liberté dans le clos.

Le preneur s'engage à effectuer annuellement l'entretien du jardin et de la pelouse par un engrais sélectif (mauvais herbe et anti-mousse), procéder à une tonte régulière de l'herbe. Il procédera au remplacement de la partie de la pelouse, haies ou clôtures qui seraient endommagées par le chien.

Le bailleur remettra les clés du bien loué au preneur pour autant que:

- 1.L'état des lieux d'entrée ai été effectué.
- 2.Le bailleur soit en possession du courrier de la lettre de garantie de Philip Morris l'informant de la constitution, à son profit, de la garantie bancaire.

3. Le bailleur soit en possession de la copie du contrat d'assurance dont question à l'article 8.

4. Le bailleur soit en possession du 1er mois de loyer.

Si par suite du manque de diligence du preneur, les 4 conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourra être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date du 1er janvier 2006, point de départ du contrat de location.

Le preneur s'engage à faire un entretien annuel de l'alarme et du chauffage et à en fournir la preuve au bailleur. Une pénalité de 150,-€ sera due par année au cas où l'entretien du chauffage n'aurait pas été réalisé.

L'entretien du mécanisme de la porte du garage et des égoûts sera réalisée une fois par an à l'initiative du bailleur aux frais du preneur.

Il est interdit d'installer une antenne parabolique sur la façade de la maison.

Fait à ....., le .....décembre 2006

En quatre exemplaires.

Le preneur veillera à remettre au bailleur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur