

## CONTRAT DE BAIL POUR UN APPARTEMENT

Entre :

1. Monsieur EREN OGLU ILHAN  
et Madame .....  
domiciles a SQuare Pieter Hauwaerts 3 1140 EVERE  
□ ci-apres denomme "bailleur"  
et  
2. Monsieur ... A.SAAD MOHAMMED  
et madame .....  
domicile actuellement a RUE THIERRY 8 1030 Schaerbeek  
□ ci-apres denomme "locataire"  
Il a ete convenu ce qui suit :

### Article 1. OBJET

Le bailleur donne en location au locataire un appartement, sis  
a Rue Thierry 8 (2eme etage)  
et comprenant .....

### Article 2. PRISE EN COURS DU BAIL

Le bail prendra cours le .....

### Article 3. DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour .....

une duree d'un an

une duree de trois ans

une duree de 9 ans

(Indiquer clairement la duree choisie, les deux parties marqueront d'un parafe la duree choisie. Si aucune duree n'est indiquee, le contrat de bail est conclu pour une duree de 9  
annees).

### Article 4. MONTANT DU LOYER

Le loyer de base est fixe a € 40.00 par mois. Le loyer est lie a l'evolution des prix  
a la  
consommation.

Article 5. Le locataire devra egalement payer mensuellement une provision de € .....  
sur les charges mentionnees au point C.

OU (biffer la mention qui n'est pas d'application ; les deux parties marqueront d'un  
parafe cette rature)

La quote-part du locataire aux charges communes de l'immeuble est fixee a la somme  
forfaitaire mensuelle de € .....

Chaque partie peut a tout moment demander une revision des frais et charges  
forfaitaires ou  
leur conversion en frais et charges reels.

Article 6. Le loyer et la provision sur les charges ou les quote-parts forfaitaires dans les  
frais

seront verses chaque mois et au plus tard le 5eme jour de ce mois sur le compte n° ... -  
..... au nom du bailleur. BE 87 3100 0680 47 94

Article 7. La garantie locative est fixee a la somme de € ..... (somme representant 2  
mois de loyer au maximum, puisque le locataire est en mesure de payer la garantie en  
une seule fois).

Cette garantie sera placee sur un compte individualise au nom du locataire aupres d'une  
institution financiere. Les intérêts de la somme ainsi placee sont capitalises.

Ou

La garantie locative est fixée à la somme de €12.00 (somme représentant 3 mois de loyer au maximum, puisque le locataire n'est pas à même de payer la garantie en une seule fois).

Le locataire versera le montant de la garantie auprès de l'institution financière à laquelle le preneur dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, à savoir :

Cette institution financière confirme au bailleur que la garantie a été octroyée au locataire.

Lorsque le locataire transfère la garantie vers une autre institution financière, le locataire en avertit immédiatement le bailleur. La nouvelle institution financière informe alors le bailleur que la garantie a été reprise par elle.

#### A. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA DUREE DU CONTRAT DE BAIL

Les deux parties peuvent à tout moment convenir de commun accord de mettre anticipativement fin au bail. Cet accord doit toutefois être établi par un écrit.

##### 1. Dispositions pour les contrats ayant une durée de 9 ans

Lorsqu'aucune des parties résilie le bail à la fin de la 9ème année (voir 1.1 et 1.5) le bail sera

prorogé à chaque fois pour une durée de trois ans sous les mêmes conditions.

##### 1.1. Resiliation du contrat par le locataire

Le locataire peut mettre fin au contrat de bail, à tout moment, moyennant un congé de 3 mois, donné par lettre recommandée.

Toutefois, si le locataire met fin au bail dans le courant du premier triennat, il devra payer au bailleur une indemnité égale à 3 mois, 2 mois ou 1 mois, selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, 2ème ou 3ème année.

##### 1.2. Resiliation du contrat par le bailleur pour occupation personnelle ou occupation par des membres de sa famille

Le bailleur peut mettre fin au contrat de bail à tout moment, moyennant un congé de 6 mois, donné par lettre recommandée, mais uniquement afin d'occuper effectivement lui-même le bien endéans l'année qui suit l'échéance du préavis - ou en cas de prolongation du préavis, la restitution du bien par le locataire - et de façon continue durant au moins 2 ans, ou le faire occuper dans les mêmes conditions par des membres de sa famille jusqu'au troisième degré de parenté. Un préavis en vue d'une occupation personnelle par des membres de sa famille au 3ème degré ne peut prendre cours qu'après la fin de la troisième année du bail.

Lorsque le bailleur fait usage de cette possibilité il mentionnera dans la lettre de congé l'identité de la personne qui occupera le bien ainsi que son lien de parenté.

Le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté à la demande du preneur. Dans ce cas, le bailleur doit prouver ce lien dans les deux mois suivant la requête du locataire. A défaut le locataire peut requérir la nullité du préavis.

Si le bailleur ne réalise pas cette occupation dans les délais prévus, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, il devra payer au locataire une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

(Les parties peuvent exclure ou limiter cette possibilité. Les deux parties

marqueront une rature eventuelle d'un parafe.)

1.3. Resiliation du bail par le bailleur apres 3 ou 6 ans pour cause de travaux Le bailleur peut, sauf si cette disposition est biffée, également mettre fin au contrat moyennant un preavis d'au moins 6 mois a l'expiration de la troisième année ou a l'expiration de la 6ième année pour executer des travaux de transformation, renovation ou reconstruction d'un cout depassant trois années de loyer.

Le bailleur doit, pour ce faire, communiquer au locataire le permis de batir, un devis detaille, une description des travaux accompagnée d'une estimation detaillee de leur cout ou un contrat d'entreprise.

Ces travaux doivent debuter dans les 6 mois qui suivent l'echeance du preavis - ou en cas de prolongation du preavis, la restitution du bien par le locataire - donne ou la restitution du bien et etre termimes dans les 24 mois. Si cela n'est pas le cas, et que le bailleur ne peut justifier d'une circonference exceptionnelle, il devra payer au locataire une indemnité equivalente a 18 mois de loyer.

Si le bailleur est proprietaire de plusieurs appartements dans le meme immeuble, et qu'il y est constraint pour le bon deroulement des travaux, il peut mettre fin au bail (a plusieurs baux) a tout moment, moyennant un conge de 6 mois et pour autant que le bail ne soit pas resilie pendant la premiere année. (Les parties peuvent exclure ou limiter cette possibilite. Les deux parties marqueront une rature eventuelle d'un parafe.)

1.4. Resiliation du bail par le bailleur apres 3 ou 6 ans sans motif

Le bailleur peut également resilier le bail a l'expiration de la 3eme année ou a l'expiration de la 6eme année moyennant un preavis de 6 mois sans motifs mais moyennant le versement d'une indemnité au locataire. Cette indemnité est equivalente a 9 mois de loyer lorsque la bailleur resilie le contrat a l'expiration de la 3eme année ou a 6 mois de loyer lorsque la bailleur resilie le contrat a l'expiration de la 6eme année.

(Les parties peuvent exclure ou limiter cette possibilite. Les deux parties marqueront une rature eventuelle d'un parafe.)

1.5. Resiliation du bail par le bailleur apres 9, 12 15 ... ans.

Le bailleur peut donner conge au locataire au moins 6 mois avant l'echeance de la 9ieme, 12 ieme, 15ieme ... année, moyennant un preavis de 6 mois au moins.

1.6. Contre-preavis du locataire

Lorsque le bailleur fait usage des possibilites de preavis mentionnes aux points 1.1., 1.2., 1.3., 1.4. ou 1.5. le locataire peut a son tour notifier un preavis d'un mois a tout moment et sans devoir payer d'indemnite.

Sauf si l'une des parties met fin au bail et donne conge par lettre recommandee au moins 3

mois avant l'echeance, le bail est suppose avoir ete conclu pour une duree de 9 ans a partir de

la date mentionnee a l'article 2.

Les dispositions des points 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 et 1.6 sont alors d'application a l'exception bien

entendu des possibilites de preavis a la fin de la troisième année.

3. Dispositions pour les contrats ayant une duree d'un an

Sauf si l'une des parties met fin au bail et donne conge par lettre recommandee au moins 3

mois avant la fin de l'annee, le bail est proroge une seule fois pour une periode de 1 an.

Au

cas ou le locataire continue a occuper les lieux a l'echéance du délai de prorogation, le bail

initial est suppose avoir été conclu pour une durée de 9 ans a partir de la date mentionnée a l'article 2.

Les dispositions des points 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 et 1.6 sont alors d'application.

## B. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE LOYER

### 1. Indexation annuelle du loyer

A la date anniversaire du présent bail, mentionnée a l'article 2, le prix du loyer peut être adapté selon la formule :

loyer de base x nouvel indice  
indice de départ

Le loyer de base est le loyer repris a l'article 4.

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

L'indice de départ est l'indice du mois qui precede le mois de la signature du bail.

Le loyer indexé n'est exigible qu'après une demande par écrit et cette demande n'a d'effet

retroactif que pour les 3 mois qui précédent la mois de la demande.

### 2. Revision du loyer

#### 2.1. Revision du loyer sur base de travaux

Sauf s'il s'agit de travaux nécessaires pour que les lieux répondent aux conditions minimales en matière de qualité (sécurité, salubrité, habitabilité), le bailleur peut demander une augmentation du loyer tous les 3 ans, s'il a effectué des travaux à ses frais

au bien loué suite auxquels la valeur locative du bien a augmenté d'au moins 10 % par rapport au loyer exigible au moment de la demande.

#### 2.2. Revision du loyer sur base de circonstances nouvelles

Tous les trois ans le locataire et le bailleur peuvent convenir d'une révision du loyer, s'il est établi que la valeur locative normale du bien est supérieure ou inférieure de 20 % au moins du loyer exigible à ce moment-là.

#### 2.3. Procédure de révision de loyer

#### 2. Dispositions pour les contrats ayant une durée de 3 ans

Un accord concernant la révision ou une demande de révision doit intervenir entre le 9<sup>me</sup> et le 6<sup>me</sup> mois qui précédent l'expiration de chaque triennat. Les parties se refereront aux prix des loyers réellement reclamés dans la région où se situe le bien loué.

A défaut d'accord, les parties soumettront leur différend au Juge de Paix entre le 6<sup>me</sup> et le 3<sup>me</sup> mois qui précédent l'expiration du triennat en cours.

## C. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FRAIS ET CHARGES

### 1. Frais individuels à charge du locataire

Sont à charge du locataire : les frais individuels suivants : sa consommation personnelle d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de chauffage.

Au cas où il n'y a pas de compteurs individuels, la consommation personnelle d'eau, de gaz,

d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de chauffage seront calculées comme suit :

.....

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
**2. Quote-part des charges communes**

Le locataire doit également payer sa quote-part des charges communes de l'immeuble.  
Celles-ci concernent :

- l'éclairage et le chauffage des parties communes
  - le cout des petites reparations (entretien) a l'installation de chauffage central
  - le cout de la consommation et des frais d'entretien de l'ascenseur
  - le cout des assurances pour les parties communes
  - le cout de l'entretien des parties communes par du personnel retribue
- .....

.....  
**3. Decompte annuel**

Au moins une fois l'an, aux environs du ..... le bailleur ou son prepose  
adressera

au locataire un decompte detaille de ces charges.

La difference entre les provisions versees et les charges reelles sera versee par le  
locataire,

ou restituee au locataire, dans le mois de la reception du decompte.

Le locataire peut demander la communication ou l'examen du bailleur des pieces  
justificatives un decompte des charges.

**D. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

**1. Locataires maries, cohabitant legalement ou de fait**

Si le contrat de bail est signe par les deux locataires ou si le bailleur a ete informe du  
mariage

des locataires ou de leur cohabitation legale, les notifications ou les conges donnees par  
le

bailleur seront notifis aux deux locataires, aux deux epoux ou cohabitants. Chacun des  
epoux

ou des cohabitants ne peut invoquer la nullite des documents qui ont ete envoye a  
l'autre

epoux ou cohabitant ou qui emanent de ceux-ci que lorsque le bailleur portait  
connaissance du

mariage ou de la cohabitation legale.

**2. Etat des lieux**

Un état des lieux détaillé doit être dressé au plus tard endéans le mois qui suit  
l'occupation des lieux par le locataire, en présence du bailleur et du locataire et il doit  
être signé par eux. Lorsque des modifications importantes ont été apportées au lieu  
loué, chacune des parties peut exiger qu'une annexe à l'état des lieux soit dressée  
contradictoirement et à frais partagés.

L'état des lieux ainsi que toute annexe éventuelle sont annexés au contrat de bail écrit  
et soumis à l'enregistrement.

Le locataire doit alors rendre l'habitation dans le même état que celui qui a été décrit lors  
de son entrée dans les lieux, à l'exception de ce qui a péri ou ce qui a été dégradé par  
vétusté ou force majeure.

S'il n'est pas dressé d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux loués dans le même état que celui dans lequel ils se trouvent à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par tous les moyens.

#### 3. Cession de bail et sous-location

Le locataire ne peut céder son contrat de bail sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Le locataire ne peut sous-louer la totalité du bien loué. Une sous-location partielle est possible moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

Cette sous-location partielle ne peut être conclue pour une durée supérieure que la durée non écoulée du contrat principal.

#### 4. Réparations locatives et menu entretien

Les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil sont à charge du locataire, sauf si elles résultent uniquement de la vétusté ou de la force majeure. Les autres réparations sont à charge du bailleur.

#### 5. Travaux de transformation

Le locataire ne pourra apporter des modifications ou transformations au bien loué qu'après

avoir obtenu le consentement préalable et écrit du bailleur. En ce cas le bailleur s'engage à indemniser le locataire pour ces travaux en fin de bail.

Le bailleur n'est cependant redébiteur d'aucune indemnité pour les modifications non acceptées par écrit et peut même exiger que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

#### 6. Assurance Le locataire assurera le bien loué contre l'incendie (risque locatif).

#### 7. Droit de visite

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente de l'immeuble, le locataire autorisera, pendant une période de 2 mois au maximum, que des affiches de mise en location ou de

mise en vente soient apposées aux endroits les plus apparents de la maison. Les heures de

visite des lieux, 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives, seront déterminées de

commun accord par les parties.

#### 8. Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile dans les lieux loués.

#### E. CONVENTIONS PARTICULIERES

Ainsi dressé en trois exemplaires, le .....  
Chaque exemplaire a été signé par chaque partie.

Un exemplaire est pour le bailleur, un exemplaire est pour le locataire et un exemplaire est

pour l'enregistrement.

PAIT A BRUXELLES

Le(s) bailleur(s) Le(s) locataire(s)

Modèle de contrat (version 3/2003)

rédigé par le Service d'Aide Juridique Arco, S.C.R.L. Arcopar, Avenue Livingstone 6,  
1000 Bruxelles

27/09/2015

ERENOGLU ILHAN

ASAAP MOHAMED

