

## HUURCONTRACT

### Verplichte vermeldingen

#### Verhuurder :

Naam : Cauwenberghs  
Voornaam : Willy  
Adres : Borreshoefstraat 85 , 3650 Dilsen-Stokkem

#### Huurder :

Naam : M'Kaouar  
Voornaam : Moncef  
Adres : Rue Edward Dekoster 88

Datum waarop de huur ingaat : 01-09-2008

Huurprijs (prijs en lasten) : 500,00 € , geen lasten.

#### Omschrijving onroerend goed :

Kadastrale afdeling : 21 006-Evere 1-Kadastrale legger n° 9 194

# CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE :

- Mr et Mme : *C.A.U.W.E.N.BERG.H.S Willy*  
demeurant à *BORRENSHOEFSTRAAT 85*, *3650 DILSEN-STOKKEM*  
ci-après dénommés "Bailleur", et
- Mr et Mme : *M.I.KA.OULLAR MONCEF*  
demeurant à *Rue Edward Dekoster 43/01*, *1140 BRUSSEL*  
ci-après dénommés "Locataire"

*EVERE*

## IL A ETE 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° *1*, situé à *R.M.E. EDWARD DEKOSTER 28*, *1140 EVERE*  
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 *01.1.09.2008*

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 (si la mention inutile n'est pas biffée, le bailleur pourra mettre fin au bail dans les cas prévus).*

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 500,00 € 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 précédent 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 télédistribution;
- 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'Etat, 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.

## **9. Etat 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 indemnisera 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 à 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**

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

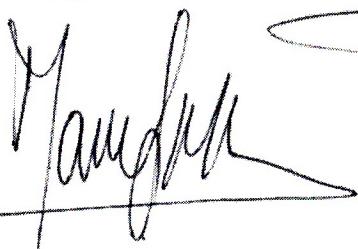
Approuvé la rature de ..... lignes et de ..... mots.

Fait à 1140 EVERE, le 18.10.08, 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



Enregistré.....	<u>trois</u>	rôle(s) .....	<u>0</u>	renvoi(s)
Au 1 <sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement Schaerbeek				
Le .....	<u>30/9/08</u>	.....	.....	.....
Volume .....	<u>10</u>	.....	<u>folio 34</u>	.....
Reçu .....	<u>gratuit</u>	.....	.....	.....

  
pour le cachet d'enregistrement

## LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS WETTEN, DECRELEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

### MINISTÈRE DE LA JUSTICE

E. 97 - 1700

S. C. 97.905

**8 JUILLET 1997.** Arrêté royal déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

ALBERT II, Roi des Belges

A tous, présents et à venir. Salut.

À la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, notamment l'article 2 modifié par la loi du 13 avril 1997;

À l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 18 mars 1997;

À la décision du Conseil des Ministres du 21 mars 1997 au sujet de la demande d'avis dans un délai d'un mois;

À l'avis du Conseil d'Etat, donné le 9 juin 1997, en application de l'article 84, alinéa 1er, 1<sup>e</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>e</sup>.** Pour l'application du présent arrêté on entend par :

logement : un bien immobilier ou partie d'immobilier fait louer et affecté à la résidence principale du preneur;

pièce d'habitation : une partie d'un logement destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Art. 2.** Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarres, les caves, greniers et annexes non aménagées en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y entrer, d'y séjournier et d'y dormir. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au couchage. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le couchage peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

**Art. 3.** Le bien immobilier et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structuraux ou de stabilité ou d'autres vices tels que des fissures, des déformations, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

**Art. 4.** Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

**Art. 5.** Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de cette pièce. À cette fin il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une grille. La surface de la section fibre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher.

### MINISTERIE VAN JUSTITIE

N. 97 - 1700

S. C. 97.905

**8 JULI 1997.** Koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid

ALBERT II, Koning der Belgen.

Aan allen die nu zijn en hiera wezen zullen. Onze Groet.

Gelet op de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur inzonderheid op artikel 2, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 18 maart 1997;

Gelet op het besluit van de Ministerraad van 21 maart 1997 over de advieszaam dag binnen een termijn van een maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 9 juni 1997, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1<sup>e</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

Hebben Wij bestoelen en besluiten Wij :

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouwd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer;

**Art. 2.** De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomballen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de gootjes en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen een of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

**Art. 3.** Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, bukkels, uitgesproken slippageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammetjes of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

**Art. 4.** De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenste houtwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

**Art. 5.** Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1-12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hierop geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitair vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlicht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verlichtingsrooster of koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

**Art. 6** Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le couchier, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;
- b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;
- c) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

**Art. 7.** Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de résérer l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

**Art. 8** Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 8 juillet 1997.

ALBERT  
Par le Roi :  
Le Ministre de la Justice,  
S. DE CLERCK

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

**Art. 6** De woning moet ten minste voorzien zijn van :

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
- b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
- c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomaansluiting;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

**Art. 7.** De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

**Art. 8** Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 8 juli 1997.

ALBERT  
Van Koningswege :  
De Minister van Justitie,  
S. DE CLERCK

# NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT-TYPE

## Introduction

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.

En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.

Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué. Dans ce cas, mieux vaut consulter un spécialiste.

## Destination du bien loué

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net ( $\pm$  60% du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.

S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.

Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.

Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

## Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.

Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :

- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

## Durée

Le contrat-type propose deux options A et B (cochez dans le contrat l'option adéquate). La loi prévoit en effet une durée de 9 ans pour les baux (option A) en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans (option B).

Dans l'option A, il est fait mention des possibilités de résiliation anticipée dont disposent les parties pour un bail de 9 ans.

Dans l'option B, la durée du bail ne peut en aucun cas excéder 3 ans, même en cas de prorogation (exemple : un bail conclu pour une durée de 2 ans ne peut être prorogé que pour 1 an au maximum).

Par ailleurs, le bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois (par exemple, un bail d'un an peut être prorogé pour un an mais après ces deux années, il n'y a plus de prorogation possible).

## Loyer

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

## La garantie

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).

Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes:

- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches; dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière: la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer.

Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS.

L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

## Charges

Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

## Taxes et impôts

Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis à charge du locataire.

## Enregistrement

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : <http://annuaire.fiscus.fgov.be> ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57).

Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité.

Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

## Assurances

Les dégâts causes par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

## Etat des lieux

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

## Modifications au bien loué

Il est toujours prudent de se résigner une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.

## Expropriation

L'expropriation met fin au bail et donne en principe lieu à une indemnisation du locataire par l'autorité expropriante pour le préjudice subi.

## ANNEXE AU CONTRAT DE LOCATION. 1/2

- Ne pas déposer des objets gênants dans le couloir du rez-de-chaussée, dans les escaliers, les couloirs des caves,sous l'escalier de la cave et dans la cave séchoir.
- **Toujours fermer à clef**: la porte d'entrée aux caves, cave séchoir et porte de derrière (sortie sur la cour)
- La porte d'entrée doit être toujours fermée à **DOUBLE TOUR**.
- Ne pas coller du tapis dans les pièces munies de carrelage.
- Ne pas peindre les portes et l'armoire sous l'évier qui sont vernis: c'est-à-dire toutes les portes, sauf la porte de la cuisine vers la terrasse.

### **ENTRETIEN:**

- **Couloir du rez-de-chaussée**: par les habitants du rez-de-chaussée.
- **Escalier du rez-de-chaussée jusqu'au premier étage**: par les habitants du premier étage
- **Escalier du premier étage jusqu'au deuxième étage**: par les habitants du deuxième étage.
- **Responsabilité pour la propreté du souterrain** : cave séchoir, escalier, couloirs.

**Janvier** : habitants du rez-de-chaussée

**Février** : habitants du premier étage

**Mars** : habitants du deuxième étage  
et ainsi de suite.

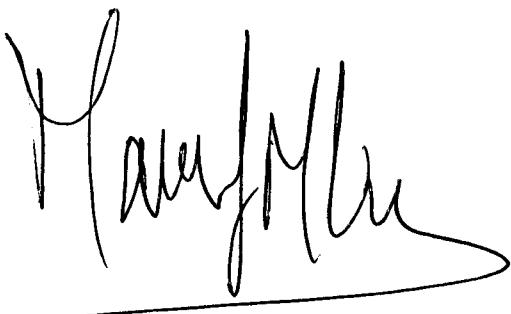
- **Sécher le linge en dehors de l'appartement est réglé comme suit:**  
**rez-de-chaussée** : cave séchoir et en dessous de la terrasse.  
**premier étage** : cave séchoir.  
**deuxième étage** : cave séchoir.  
à nettoyer après chaque usage.

**Ne pas faire des transformations au bâtiment ni à l'appartement SANS PERMISSION du propriétaire.**

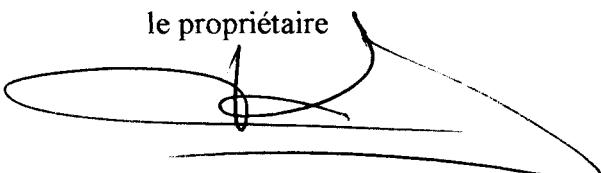
**Dérogation à ces prescriptions SEULEMENT avec la permission de propriétaire.**

EVERE, le 18.-08.-2008

Signature(s) locataire(s)



le propriétaire



## ANNEXE AU CONTRAT DE LOCATION. 2/2

**Appartement:** Rue Ed. De Koster 88, 1140 Bruxelles (Evere), premier étage.

Objets qui sont propriété du bailleur.

HALL : Applique en fer forgé avec tablette en verre.  
Miroir au dessus de l'applique.

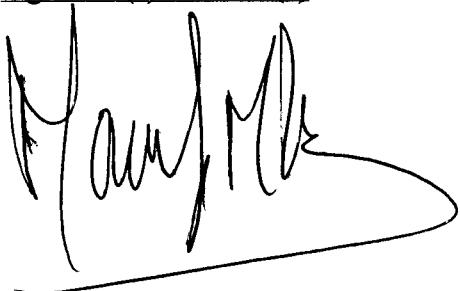
SALLE DE BAIN : Chauffe-eau : Marque Junckers 250/TA

CUISINE : Chauffe eau: Marque Vaillant  
Mode d'emploi et manuel d'entretien bilingues.

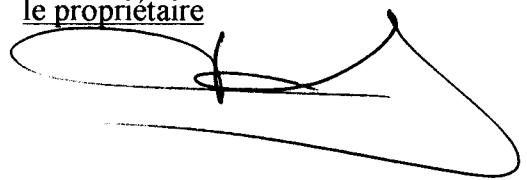
Deux moustiquaires fixées : 1 dans la salle de bain  
1 dans le W.C.

EVERE, le 18-08-2008

Signature(s) locataire(s)



le propriétaire



## ETAT DES LIEUX A L'ENTREE

Entre le(s) preneur(s) et le bailleur :

1. Le(s) preneur(s) : M'KAOUAR MONCEF

2. Le bailleur : Willy Cauwenberghs

De l'appartement situé : Rue Ed de Koster 88, 1140 Bruxelles, 1 étage.

Et loué suivant le bail au loyer conclu à : ... Evere, le : 18-08-2008

Date et heure de visite de l'appartement : 18-08-2008

Après avoir visité les lieux, le bailleur et le(s) preneur(s) font le constat suivant :

V = en ordre (bon état)

X = voir remarques

	Entrée	Hall	Living	Chambre parents	Chambre enfant	Cuisine	Salle de bain	W.C.	Terrasse	Caves	Bte lettres
Plafonds	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Murs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fenêtres	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Portes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sanitaire	✓	✓	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	✓
Sols	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Meubles	✓	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	✓
Chauffe-eau	✓	-	-	-	-	✓	✓	-	-	-	✓
Clefs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### REMARQUES :

Enregistré.....1M.....rôle(s)....0.....renvoi(s)

Au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement Schaerbeek

Le .....30/9/08.....

Volume ..10.....folio ..34.....case ..3348...

Reçu.....extrait.....

Le(s) preneur(s) ainsi que le bailleur déclarent avoir reçu un exemplaire de cet état des lieux.

Le(s) preneur(s)

Le bailleur

ORIGINEEL

DHR CAUWENBERGHS WILLY

Public Finance  
Toekenning kredietenBORRESHOEFSTRAAT 85  
3650 DILSEN-STOKKEM3 september 2008  
O/ref.: GI 11/34/EV /4215600 /850521**BANKWAARBORG**

De ondergetekende, Dexia Bank N.V., waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Pachecolaan 44, hierna Dexia Bank genoemd, vertegenwoordigd door de heer Johan Gilbert, Attaché en de heer Frank Guillierme, Attaché verklaart zich hoofdelijk borg te stellen tegenover DHR CAUWENBERGHS WILLY , in opdracht en voor rekening van het O.C.M.W VAN EVERE ten belope van maximum 1.000,00 EUR.

Deze waarborg dekt uitsluitend de eventuele huurschade uit hoofde van de huur door DHR M'KAOUAR MONCEF van het appartement gelegen te 1140 EVERE, EDWARD DEKOSTERSTRAAT 88 en toebehorend aan DHR CAUWENBERGHS WILLY . (Met uitsluiting van alle andere bedragen zoals achterstallige huurgelden en gerechtelijke onkosten).

Elk beroep op onderhavige waarborg dient te gebeuren bij aangetekende brief binnen een termijn van 60 dagen te rekenen vanaf de einddatum vermeld in het huurcontract of vanaf de datum die in gemeenschappelijk akkoord vervroegd werd vastgesteld of vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing waardoor aan de huurovereenkomst een einde wordt gemaakt.

De huurwaarborg zal worden vrijgegeven op basis van een eensluidend verklaard afschrift van de gerechtelijke beslissing die zich expliciet uitspreekt over de vrijgave van de huurwaarborg of van het gemeenschappelijk akkoord tussen het O.C.M.W. en de eigenaar , opgesteld na het beëindigen van de huurovereenkomst, met vermelding van het verschuldigd bedrag.

Dexia Bank is ontslagen van haar verplichtingen indien :

- Dexia Bank het verschuldigd bedrag heeft betaald;
- deze originele bankgarantie wordt teruggestuurd;
- de eigenaar schriftelijk verzaakt aan deze huurwaarborg;
- de hierbovenvermelde termijn van 60 dagen verstrekken is.

Deze huurwaarborg is niet overdraagbaar uit hoofde van het O.C.M.W. en van de huurder.

Mogen wij u vragen, zo u hierover bijkomende inlichtingen nodig heeft, u te wenden tot het O.C.M.W. VAN EVERE. (Tel: 32 02 2476565 )

De onderhavige borgtocht treedt in voege vanaf 4 september 2008.

Frank Guillierme  
Attaché

Johan Gilbert  
Attaché



Dexia Banque SA  
Boulevard Pachéco 44 - 1000 Bruxelles  
Tél. 02 222 11 11 - N° de cpte 052-9006469 91  
RPM Bruxelles TVA BE 0403 201 185

Convention relative à la conclusion et  
à la reconstitution d'une garantie locative sous  
forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent)  
Annexe ouverture compte

N° compte d'épargne reconstitution d'une garantie locative	U.V.	n° référence document	code-barre	n° colis
083- Ouvert au nom du (des) locataire(s)	UV 140			11/AD

Entre

le Centre public d'Action Sociale de  
BRUXELLES

dont le siège social est établi à  
adresse (rue, n°, boîte)

SC MOUDI MUNIKURS INT UH

code postal commune  
1000 BRUXELLES

et la, le(s) locataire(s), dénommé(e)(s) "le preneur"

Mme, Mlle, M	nom	prénom	n° client
	<u>MICHAEL</u>	<u>MOUCHE</u>	

Adresse domicile : RUE DU DORDOGNE 1000 BRUXELLES  
et la, le(s) propriétaire(s), dénommé(e)(s) "le bailleur"

Mme, Mlle, M	nom	prénom	n° client
	<u>CLOVIS HOMESTEAD</u>	<u>WILLY</u>	

Adresse domicile : DOCKLIS HOMESTEAD 1863 6500 DIJON

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1

Le bailleur loue au preneur, au titre de résidence principale, le logement ( maison,  appartement  studio  chambre) situé à

adresse (rue, n°, boîte)

KUD DELGRUD DOMSTUK 188 code postal commune  
1000 BRUXELLES

Cette location, qui prend cours le 1er juillet 2001, fait l'objet d'un bail écrit conclu le 1er juillet 2001 et enregistre le 1er juillet 2001. Le contrat de bail prévoit la constitution d'une garantie locative d'un montant de 1000,- EUR.

La garantie locative sous forme de garantie bancaire sans dépôt d'argent dont le contrat porte la référence UV 140 est constituée par le CPAS pour un montant maximum de 1000,- EUR auprès de Dexia Banque SA qui déclare se porter garant solidairement avec le CPAS envers le bailleur, et ce d'ordre et pour compte du CPAS.

- Elle garantit l'exécution des obligations qui incombent au preneur, selon le bail précité.  
Elle couvre :

- soit exclusivement les dégâts locatifs du chef de la location à l'exclusion express de toute autre somme et notamment des loyers impayés et des dépens judiciaires
- soit toute somme due du chef de la location à l'exclusion des dépens judiciaires.

Sous réserve de l'article 2 point 2.

- Tout appel à la présente garantie devra être envoyé à Dexia Banque, Public Finance, Octroi Crédits GI 11/34, par pli recommandé à la poste dans un délai maximum de 60 jours à dater de la fin du bail, à l'échéance prévue ou anticipativement convenue, ou à dater de la décision judiciaire exécutoire mettant fin au bail.

- La garantie ne sera libérée que sur production d'une copie conforme d'une décision judiciaire se prononçant explicitement sur la libération de la garantie locative (en indiquant la partie à verser au bailleur) ou d'un accord écrit du CPAS et du bailleur établi après la fin du bail et précisant les sommes dues.

4. La présente garantie prendra fin :

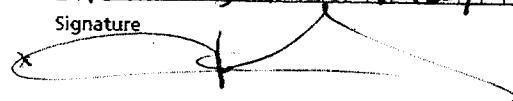
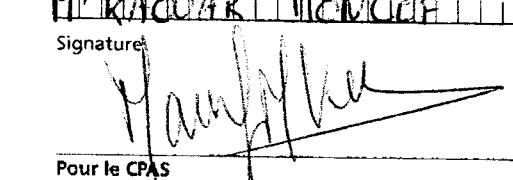
- soit par le paiement du montant de la garantie au bailleur,
- soit à la réception du document original de garantie par les services de Dexia Banque,
- soit à la réception par Dexia Banque S.A de la renonciation expresse du bailleur au bénéfice de la garantie.
- soit par l'échéance du terme de 60 jours prévu ci-dessus.

Cette garantie est inaccessible dans le chef du CPAS et du preneur.

**Article 2**

1. En vue de prendre en charge lui-même progressivement la constitution de la garantie visée à l'article 1<sup>e</sup>, le preneur s'engage à verser mensuellement, à partir du [ ] un montant de [ ] EUR sur un compte d'épargne reconstitution garantie locative bloqué ouvert à son nom par le CPAS et géré par le CPAS. (compte [ ]) jusqu'à ce que le montant de la garantie soit reconstitué
2. Lorsque la garantie est entièrement reconstituée :
  - le bailleur accepte que le compte sur lequel le montant de la garantie a été reconstituée soit converti en un compte garantie locative bloqué (capital et intérêts connus au 1<sup>er</sup> janvier compris);
  - le CPAS avertit Dexia Banque de la conversion du compte d'épargne en un compte garantie bloqué via le document « Compte 'Reconstitution de garantie locative sans dépôt d'argent' – Modification » (FORM 4278);
  - le CPAS annulera sous sa responsabilité la garantie locative, sans dépôt d'argent réf. [ ] émise pour compte et ordre du CPAS, par Dexia Banque;
  - dès cette conversion, le CPAS et Dexia Banque seront libérés de leur engagement
3. Lorsque la garantie n'est pas entièrement reconstituée et qu'il est mis au fin bail, soit à l'échéance prévue ou anticipativement convenue, ou sur décision judiciaire, le compte d'épargne reconstitution gardera son statut de compte d'épargne et la garantie locative sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent) prendra fin conformément aux conditions reprises à l'article 1 point 4. Le compte d'épargne reconstitution garantie se liquidera comme suit :
  - si aucune somme n'est due au bailleur, le montant reconstitué est remis au preneur par le CPAS, en ce compris les intérêts;
  - si le bailleur a fait appel à la garantie locative sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent), et que le CPAS ait dû intervenir dans le paiement de la garantie en faveur du bailleur, le compte d'épargne se liquidera comme suit :
    - si la somme payée par le CPAS au bailleur est égale au montant reconstitué, ce dernier est acquis au CPAS;
    - si le montant payé par le CPAS au bailleur est supérieur au montant reconstitué, le preneur sera redevable au CPAS du solde restant dû;
    - si la somme payée par le CPAS au bailleur est inférieure au montant reconstitué, le CPAS en remet la différence au preneur.
4. La garantie constituée par le preneur en vertu du point 2 du présent article est exclusive de celle dont question à l'article 1

Fait à [ ] le [ ] en quatre exemplaires, chaque partie reconnaissant en avoir reçu un

<p><b>Le bailleur</b> Nom/prénom [ ] N° client [ ] <b>CALVENBERGHIS JULY</b> Signature </p> <p><b>Le preneur</b> Nom/prénom [ ] N° client [ ] <b>M'KAUAR MONCEUF</b> Signature </p> <p><b>Pour le CPAS</b> Nom/prénom [ ] N° client [ ] <b>GOMMALS Guy</b> Signature </p>	<p><b>Le bailleur</b> Nom/prénom [ ] N° client [ ] Signature</p> <p><b>Le preneur</b> Nom/prénom [ ] N° client [ ] Signature</p> <p><b>Cachet du CPAS</b></p>
--	---