

# BAIL A LOYER

Clauses générales

**Appart**

Clauses particulières aux appartements

**Meublés**

Clauses particulières aux locations meublées

(supprimer les clauses inutiles)

\* = Voir "Quelques conseils pratiques"

## Article 1. — CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITE JURIDIQUE \* — Entre les soussignés :

d'une part Mme *Jeanne VAN BESIEN - STEENO* (identité - profession - adresse - qualité juridique)  
.....  
.....  
.....  
qui désignent pour mandataire, M.

BAILLEUR \* et d'autre part M. *JAROSLAW PUDAKOWSKI, né le 10 octobre 1950 à Brest el l'one BEATA KRYSTYNA TALARSKA, née le 1er mai 1963, à Bielsk Podlaski, domiciliée à Bielsk Podlaski, une femme, 21, C.R.B. 136.136.136*, qui désignent pour mandataire M., C.I. ou passeport n° ..... locataire(s) dénommé(s) par la suite le PRENEUR \* et qui fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique. Les contractants agissent conjointement et solidairement en application de l'article 1200 du Code civil. Si le bien loué est à l'usage de résidence principale du ménage, les deux époux participeront à la rédaction et à la signature du présent bail. Si le mariage est postérieur à cette signature, un avenant le précisera. La résiliation du contrat de bail sera signifiée nommément et séparément à chacun des preneurs.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## Article 2 — OBJET DE LA LOCATION \*

Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit :  
*Appartement, au rez-de-chaussée, comprenant 3 pièces en enfilade, 1 WC, une cuisine, une salle à manger, une courette, une entrée, une cage d'escalier, avenue Deilly 130,* parfaitement connu(e) du preneur qui, après examen des lieux, n'en demande pas la description. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : *des sous-sols, le garage, l'atelier.* Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou grevés et ces servitudes seront précisées si elles existent, in fine de ce bail.

2 A

Le bien loué ne pourra servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux: Il en sera de même s'il s'agit d'une activité professionnelle ne tombant pas sous la loi précitée sur les baux commerciaux\*

2 B

Le bien qui fait l'objet de ce bail et qui est cadastré ..... division cadastrale ..... est loué à usage ..... d'habitation privée, résidence principale .....

Option \* - N'est pas affecté à la résidence principale du preneur dont la résidence principale pour la durée du présent bail est établie à l'adresse : .....

\* Barrer la mention inutile

## 2 C

Si le bien est loué non meublé, le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

## 2 D

Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour 3 personnes au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résolution du bail.

### Article 3 — DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de ....*trois ans*.....  
tenant cours le ....*1er décembre 2008*..... pour se terminer le ....*30 novembre 2011*.....  
\*

**Article 4 — GARANTIE \*** — Au moment de la signature du présent bail le preneur déposera entre les mains du bailleur ou de son mandataire une garantie consistant en une somme d'argent de ....*10.700,00 €*.....  
..... francs belges qui a été placée chez ....*F.R.K.T.I.S.*.....  
en un compte bloqué ouvert au nom du preneur et dont les intérêts seront capitalisés.

Cette garantie ne pourra servir en aucun cas en apurement de loyer ou de charges.

Dans les délais les plus courts, cette garantie sera restituée par le bailleur au preneur à la fin du bail, dès que le preneur aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles et celles-ci feront l'objet d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution ni cantonnement.

### 4 A — REMISE DES CLES

Le preneur n'aura disposition des lieux qu'après règlement du loyer et avoir apporté les attestations du règlement de la garantie et de la souscription auprès d'un courtier agréé d'une police incendie globale faite dans le cadre de ce bail, et l'accord conclu sur la désignation d'un ou de deux experts chargés de l'état des lieux d'entrée.

### Article 5 — LOYERS ET CHARGES

*mensuel*  
**5 A — LOYER** — Le loyer annuel de base est fixé à ....*1.535,00 €*.....

..... francs belges que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en ....*paiements égaux aux échéances de la fin de chaque mois*..... et par ordre permanent à sa banque au profit du compte ....*210-0456397-14*..... du bailleur.

**5 B — INDEXATION** — Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice santé publié chaque mois au *Moniteur belge*. Il a été choisi comme indice de départ l'indice de ....*111,29*.... points qui est celui du mois précédent celui où le contrat a été conclu. A chaque échéance anniversaire du bail, le loyer sera déterminé par la formule suivante: « Loyer de base multiplié par l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer et divisé par l'indice de départ ». Notification en sera faite au preneur dans les trois mois de la publication de l'index.

**5 C — IMPÔTS** — A l'exception du précompte immobilier, toutes les impositions et taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat fédéral ou par tout autre pouvoir public, seront à la charge du preneur au prorata de son occupation.

**5 D — CHARGES PERSONNELLES** — Sont à la charge exclusive du preneur tous les frais, T.V.A. comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc.

**5 E – [Appart] CHARGES LOCATIVES D'UNE COPROPRIETE \***

Le prix du bail comprend en plus du loyer indexé, les charges communes et privatives (+ T.V.A.) mises sur le bien loué. Le preneur supportera ainsi, et sans que cette énumération soit limitative, les émoluments du Syndic, tous les salaires, les charges sociales et les primes d'assurances du personnel, tous les frais de consommation, d'entretien, de petites réparations, de contrôle et les primes d'assurances des services collectifs de l'immeuble et de ses abords.

On entend entre autres par service collectif les ascenseurs, le chauffage, le conditionnement d'air, la fourniture des eaux froide et chaude, l'entretien des communs et des abords, etc. Le preneur supportera en outre les frais de plaquettes nominatives, les taxes d'emménagement ou de déménagement, les frais de débouchage et toutes les charges qui seraient personnelles au preneur, dont les frais de consultation des comptes chez le Syndic.

Restent à la charge du bailleur : les primes d'assurances incendie et R.C. immeuble et dégâts tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretien, de grosses réparations et le fonds de réserve.

**Provisions \*** pour charges locatives : le preneur versera avec son loyer une provision de ..... francs pour les charges locatives.

Dans la quinzaine de la réception du décompte de clôture de ces charges comprenant le chauffage et les eaux, froide et chaude, le bailleur ou le preneur remboursera à l'autre partie le solde en plus ou en moins des provisions versées. A l'entrée du preneur dans les lieux loués et à sa sortie, sa quote-part dans les charges locatives trimestrielles (semestrielles) sera calculée dans les limites de temps de son occupation relatives à cette période. A la sortie, pour ce qui concerne les consommations par compteurs du chauffage et des eaux, un décompte provisoire sera établi jusqu'à la régularisation des comptes, moment où, la provision bloquée à cet effet sera alors libérée.

**Révision des provisions** - A la clôture des comptes annuels, la provision prévue pour les charges sera alignée en plus ou en moins sur la provision précédente avec effet prenant cours au premier loyer qui suivra.

P.M. Quotités - Les quotités dans la copropriété du bien loué sont : appartement ...../....., ascenseur ...../....., garage ...../.....

**5 F – [Appart] \* Charges locatives non régies par un Syndic****Provisions pour charges locatives**

*(Secteur, entretien, chauffage, ascenseur, etc.)*

**Révision des provisions****5 G – [Meublés]**

Les parties conviennent expressément que la partie du loyer relative aux meubles re-présente ..... % du loyer total (article 7, § 4, du Code des Impôts sur les revenus).

**Article 6 – ASSURANCES \*** — Le preneur s'engage impérativement à assurer sa responsabilité civile pour tous dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entièvre garde juridique. Il s'engage également à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global étant entendu que le capital assuré prohibe l'application de la règle proportionnelle et que le risque bris de glaces couvre le remplacement de toutes glaces brisées quelles qu'en soient les causes et que le risque "vol" couvre les dépréciations immobilières apportées au bien loué à l'occasion d'un vol avec effraction ou d'une tentative de vol.

Si le bailleur a souscrit une assurance de ce type pour le bien loué et que la police d'assurance contient un abandon de recours contre le preneur, celui-ci est déchargé de cette obligation d'assurance à condition de s'engager à rembourser au bailleur 50 % du montant de la quittance documentant la prime d'assurance quels que soient les capitaux assurés.

**6 A – [Meublés]** Le preneur assurera en outre sa responsabilité civile en risque "vol" pour le mobilier équipant le bien loué. Le bailleur indiquera au preneur la valeur globale et celle des objets particulièrement précieux.

**Article 7 — ETAT DES LIEUX D'ENTREE \*** — Le bien est loué dans son état actuel que le preneur reconnaît correspondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et être exempt de dégâts locatifs à l'exception de ceux qui seront consignés dans un procès-verbal détaillé d'état des lieux et inventaire mobilier. Ce procès-verbal sera dressé avant l'entrée du preneur soit par un expert choisi par les parties comme arbitre et ce, à frais communs, soit par un expert mandaté par chacune des parties et agissant conjointement.

Le choix s'est porté sur ..... *les deux, le tout et l'inventaire à faire le tout*



A défaut d'accord, requête pourra être introduite auprès du juge de paix dans le premier mois de l'occupation pour la désignation d'un expert à frais partagés (limité à quinze jours si la location est d'une durée inférieure à un an). Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs sur ces modifications et leurs conséquences. Il en sera de même en cas de cession autorisée par le bailleur, cela, pour départager les dégâts imputables au cédant, sans intervention du bailleur dans l'expertise. Le récolement sera acquis au cessionnaire et joint à l'état des lieux d'entrée.

Rappel bail du..... des contractants

Situation du bien.....

## Article 8 — ENTRETIEN ET REPARATIONS \*

**8 A – OBLIGATIONS D'ENTRETIEN** – Le preneur a l'obligation d'aviser le bailleur des travaux de réparations qui lui incombent et de leur urgence. Le bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il n'est établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures en son pouvoir pour y parer. Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

**8 B** – Dans le chef du bailleur : le bailleur a à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du preneur pourrait être engagée dans ces travaux, si ceux-ci résultent de son fait ou de tiers dont il serait responsable et également de son abstention à aviser sans délai, le bailleur de l'existence de dégâts.

**8 C** – Dans le chef du preneur : le preneur a la garde du bien loué et il doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera particulièrement :

- à entretenir régulièrement et avec les produits appropriés les parquets, les couvre-sol de toute nature, la marbrerie, les peintures, les boiseries, les équipements sanitaires dont il assurera le détartrage ;
- à lubrifier ou graphiter paumeilles, charnières des portes et fenêtres et les serrures ;
- à remplacer les sangles et les cordelières des volets et jaloussies ;
- à faire ramoner une ou deux fois l'an, si nécessaire, les cheminées ;
- à utiliser et à faire entretenir les équipements modernes mis à sa disposition (dont ascenseurs, brûleurs et chaudières s'il en a la conduite, décalcariseurs, etc.) ;
- à vérifier l'étanchéité des robinets d'arrêt; à protéger les canalisations et les appareils contre les effets de la gelée et en cas d'absence entre le 15 novembre et le 15 mars, à faire vidanger par un homme de métier les tuyauteries et les équipements susceptibles d'être pris par le gel ;
- à utiliser les humidificateurs qui seraient mis à sa disposition et ce, particulièrement dans les pièces dépourvues d'une cheminée ouverte;
- à éviter toute obstruction des décharges des eaux usées et des toilettes, des vide-poubelles et à faire procéder aux désobstructions rendues nécessaires; en faire de même à l'extérieur pour les terrasses, les corniches accessibles, les crépines et regards et cela particulièrement à la chute des feuilles ;
- à entretenir les citernes, les fosses septiques, les puits perdus, le jardin (pelouses, haies, arbres fruitiers, etc.).

Si le preneur est locataire d'un immeuble sans concierge, il pourrait avoir à sa charge le nettoyage des abords ou en partie celui des communs. Le préciser à l'article 17.

**8 D** – Le preneur s'interdira impérativement :

- de modifier les lieux loués sans accord préalable et par écrit du bailleur, dont application de peinture sur papier peint et modification des tons de la peinture des plafonds ;
- d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre ;
- de percer les boiseries les revêtements muraux en faïence ou autre matériau ainsi que les éléments décoratifs;
- d'utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les canalisations;
- d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à raz les fils électriques aux points lumineux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins dix centimètres de prise.

**8 E – [Meublés]** – Le preneur a la garde et l'entretien du mobilier mis à sa disposition. Il réparera le mobilier au fur et à mesure des besoins sauf dégâts dûs à l'usure normale, à la vétusté ou au vice propre de la chose qu'il signalera au bailleur.

**8 F – RETARD DE PAIEMENT** – Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du débiteur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un pour cent par mois au profit du créancier, tout mois commencé étant considéré dans son entièreté.

**8 G – VITRES** – Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

**8 H – Appart – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR** — Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui pourra être consulté chez le Syndic. Le preneur s'engage à s'y conformer strictement comme à toute décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, pouvoir souverain de l'immeuble.

**Article 9 — VISITE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR** — Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur au moins quarante-huit heures à l'avance.

**Article 10 — ANIMAUX** — Sauf accord écrit du bailleur, leur tenue est strictement interdite. Le preneur d'un appartement régi par un acte de base devra demander l'autorisation au Syndic.

**Article 11 — SOUS-LOCATION, CESSION ET RESOLUTION DU BAIL**

**11 A** — Le preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

**11 B** — En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation de trois mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

**Article 12 — EXPROPRIATION** — En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur. Ce dernier invitera le preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du bailleur.

**Article 13 — VENTES PUBLIQUES** — Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques dans le bien loué.

**Article 14 — AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS** — Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement préalable et par écrit du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.

**Article 15 — VENTE - MODALITES DE SORTIE \***

**15 A** — Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et par ailleurs, il devra laisser visiter les lieux loués trois fois trois heures par semaine. \*

**15 B** — Dans la notification de sa renonciation ou dans les huit jours qui suivent la réception du préavis donné par le bailleur, le preneur aura l'obligation formelle de faire connaître au bailleur l'identité et l'adresse de l'expert auquel il donne mandat irrévocable d'arbitrer avec l'expert du bailleur l'importance et l'évaluation des dégâts locatifs éventuels. A défaut de ce faire, le bailleur est autorisé à provoquer sans plus attendre et par voie de requête en application de l'article 594 du Code judiciaire, la nomination par le juge de paix compétent d'un expert chargé de l'estimation du montant de la réparation des dommages issus des dégâts locatifs éventuels. Dans ce cas, le preneur supportera seul les frais de justice et d'expertise, même dans l'hypothèse d'accord amiable devant l'expert judiciaire.

**15 C – Meublés** — Après la remise en place des objets mobiliers à l'endroit qui leur est assigné dans l'état d'inventaire et à défaut, le preneur supportera seul le surcoût d'honoraires que les experts seraient en droit de réclamer.

**15 D** — Après évacuation de tous ses objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux avant le passage des experts. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures du gaz et de l'électricité avant leur passage, ceci afin de leur permettre la vérification des divers équipements mis par ces énergies.

Il invitera l'expert ou les experts à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et d'inventaire et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

**Article 16 — ENREGISTREMENT\*** — (A exécuter dans les quatre mois) Les frais de timbres fiscaux et d'enregistrement sont à la charge du preneur ..... Uniquement pour le calcul des droits d'enregistrement les charges chiffrées sont.....  
*LE BAIL SERA ENREGISTRÉ PAR LE BAILLEUR.*

**Article 17 — CLAUSES PARTICULIERES** — Si nécessaire, prévoir une annexe timbrée à joindre au présent bail.

Approuvé la rature de ..... lignes écrites et de ..... mots rayés nuls dans le présent bail.

Fait en quatre exemplaires dont deux sur lesquels on apposera un timbre fiscal. Trois seront soumis à l'enregistrement, le quatrième restant comme preuve de conformité aux mains de la partie qui n'a pas été chargée de l'enregistrement, et ce, jusqu'à la réception obligatoire de son exemplaire, revêtu du cachet de l'enregistrement.

*Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.*

A ..... Bruxelles....., le ..... 10 novembre 2008.....

*Le bailleur*  
*JTR*

*les deuxier*

*Réal & Cie Taxis*

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

*Timbre fiscal*

*Emplacement réservé à l'enregistrement du bail*

## Article 17 : CLAUSES PARTICULIERES

A. Le preneur est informé que la clause 2D relative à l'occupation permanente du bien est considérée comme un élément essentiel du contrat de bail. Le loyer et les charges sont calculés, notamment, en fonction de cette occupation.

En conséquence, toute violation de cette clause impliquera la résolution du bail et la débition, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité journalière de 5,00 €.

B. Le chauffage de l'appartement est assuré par une chaudière à mazout. Le coût de l'entretien annuel de la chaudière et du mazout incombe au preneur.

La citerne à mazout doit contenir au minimum ~~700~~ litres de mazout, afin d'éviter qu'un dépôt ne vienne encrasser la chaudière et son brûleur. Durant toute la période du bail, le preneur s'engage à veiller à ce que la citerne ne contienne jamais moins de ~~500~~ litres de mazout.

Le niveau de la citerne fera l'objet d'un relevé contradictoire tant à l'entrée qu'à la sortie des lieux à l'intervention de l'expert chargé par les deux parties. Les constatations de l'expert lient les parties à cet égard, sans possibilité de recours.

~~Si la citerne contient plus de 700 litres à l'entrée des lieux, le preneur s'engage à payer au bailleur la valeur du mazout (en plus des 700 litres), au cours du jour. Si la citerne contient plus de 700 litres à la sortie des lieux, le bailleur s'engage à rembourser au preneur la valeur du mazout (en plus des 700 litres) au cours du jour.~~

~~Si la citerne contient moins de 700 litres à l'entrée des lieux, le bailleur s'engage à payer au preneur la valeur du mazout nécessaire pour arriver à cette contenance, au cours de jour. Si la citerne contient moins de 700 litres à la sortie des lieux, le preneur s'engage à payer au bailleur la valeur du mazout nécessaire pour arriver à cette contenance, au cours de jour.~~

*Le preneur s'engage à laisser la même quantité de mazout à la fin du bail que celle existante à l'entrée dans les lieux, comme constaté par l'expert.*



*R. Poplawski  
T. Zielinski*

