

# BAIL DE MAISON AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

**EN PRESENCE DE** (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète).....

domiciliée(s).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaî(ssen)t avoir pris connaissance, et de ses suites.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## CLAUSES PARTICULIERES


### 1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une maison sise à JENLEFFE EN

CONDROZ ..... code postal 5370

rue ROUTE CAUE ROMAINE 10

comprenant voir état des lieux en annexe

 parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

(1) Biffer la mention inutile.

## 2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par (1) UNE personnes au maximum.

### **Attention**

Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile

**A.** Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle «solde de tout compte» ne couvrant pas la présente éventualité.

**B.** Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Dans ce cas, les parties, pour se conformer aux articles 8 et 7 § 1er, 2 du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie du loyer qui correspond à l'activité professionnelle est égale à ..... % du loyer total.

Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

## 3. DUREE

### **Attention**

Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix et biffer l'autre.

### **A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans**

Le bail est consenti pour un terme de UN ans

prenant cours le 01/10/2019

pour finir le 30/09/2020

### **Modalité facultative**

*Attention: cette modalité est d'application si elle n'est pas biffée*

#### **\* pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois:**

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

#### **\* pour un bail de 3 ans:**

Chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant un préavis de 3 mois.



A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

## B. Bail de 9 ans ou plus

Le bail est conclu pour une durée de ..... années prenant cours le .....  
et se terminant le ..... moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant  
l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

N.B. Le bail de plus de 9 ans doit être passé par acte notarié.

## 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel (1) de

SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00)

..... <sup>EVA</sup>~~BEF~~ (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle/~~trimestrielle~~ Sauf nouvelles instructions du

## 5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

## 6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à 1300,00 € mois de loyer (maximum 3 mois pour la garantie en espèces). En cas d'augmentation, la garantie sera adaptée proportionnellement.

(1) Biffer la mention inutile.

Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes (*biffer les clauses non employées*) :

**a) Garantie en espèces**

La garantie est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20.02.91.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

OU

**b) Dépôt de bons de caisse ou d'obligations**

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre .....)

ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur.

A l'échéance desdites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour. )

OU

**x c) Aval de la banque**

La garantie est assurée par l'aval de la banque .....

.....

ayant son siège social rue ..... n° .....

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc, et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

**7. ETAT DES LIEUX**

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

**Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales fixées par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 publié au Moniteur Belge du 21 août 1997.**

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- à l'amiable (1)
- ~~par expert~~ (1)

(1) Biffer la mention inutile.



Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....  
en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le Juge liera définitivement les parties.

## **8. CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT**

### **a) abonnements privatifs**

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur.

Tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coût des consommations, taxes spéciales, etc, sont à charge du preneur. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

### **b) abonnements au nom du bailleur**

Au cas où des abonnements relatifs à des consommations privées, d'eau, gaz, électricité, combustible ou autres restent au nom du bailleur, et au cas où des consommations et charges privées du preneur sont préfinancées par le bailleur, le preneur paiera avec son loyer, une somme de 50,00 €

*EVA* ~~BEF~~ / mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte sur ces charges privées et pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des consommations et charges sera adressé au preneur.

## **CLAUSES GENERALES**

### **9. ENTRETIEN**

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privées. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.



Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives (en ce compris la porte palière) lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. Le preneur veillera à maintenir la maison en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.

Il entretiendra le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et arbustes et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Au cas où l'immeuble loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrita à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## **10. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclarer renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

## **11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

## **12. IMPOTS**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

## **13. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

## **14. ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance.

En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

## **15. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur et ce dernier ne pourra lui réclamer aucune indemnité.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

## **16. VENTES PUBLIQUES**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc.... dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.



## 17. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

## 18. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

## 19. FIN ANTICIPEE DU BAIL

### **A. Bail d'une durée de 3 ans maximum**

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :

1. toutes sommes dues (loyer, charges, impôts, ..... ) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;
2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à la charge du preneur;

- soit exiger du preneur un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

### **B. Bail d'une durée de 9 ans**

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1ère, la 2ème ou la 3ème année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment, pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3ème degré. Pour l'occupation d'un collatéral du 3ème degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du 1er triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

- à la fin de la 3ème et de la 6ème année,

- soit pour travaux dont le coût dépasse 3 années de loyer

- soit sans motivation, moyennant paiement d'une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer

## 20. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 21. RESOLUTION AUX TORTS DE PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

## 22. SOLIDARITE

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

## 23. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

## 24. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

**25. CONDITIONS PARTICULIERES**

Fait à Assesse....., le 17/08/2019  
en quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant  
aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention «bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes  
obligations du preneur - «lu et approuvé»

Réservé à l'enregistrement



Le présent document a été rédigé par le  
**SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES**  
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/512 62 87