

# BAIL D'APPARTEMENT

## (Exemple)

Entre les soussignés :

**« le bailleur » ou « le propriétaire »**

et

Nom, prénoms du/des preneur(s), n° de registre national, date et lieu de naissance, adresse

Ci-après "le locataire", obligés solidairement et indivisiblement. La communication de ou avec l'un d'entre eux engage le locataire dans son ensemble.

Il a été convenu ce qui suit :

### 1. OBJET DU CONTRAT

#### **Description du bien.**

Le locataire respectera les règlements et décisions de la copropriété; aucun objet personnel ne peut être stocké dans les parties communes.

### 2. DUREE

Le bail prend cours le ..... pour se terminer le .....

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment, à condition d'avoir informé le propriétaire au moins 30 jours à l'avance.

### 3. LOYERS ET PAIEMENTS

Le montant suivant est à payer anticipativement pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois :

Loyer de l'appartement	EUR
Loyer des meubles (taxes incluses)	100 EUR versé pour la srl à Hermès
Provision pour charges	EUR (cfr art. 6)
<b>Total mensuel à payer</b>	<b>EUR</b>

Avec la mention "Loyer **Code** » et sur le compte (**à compléter**)

### 4. INDEXATION

Conformément à la réglementation sur les baux, le loyer sera adapté une fois par an suivant les indications du site web du ministère des affaires économiques et se basera sur un loyer initial de **XXX €** fixé en ..... La prochaine adaptation, si nécessaire aura lieu en .....

### 5. GARANTIE

Avant l'entrée dans les lieux et la remise des clés, le locataire constituera une garantie locative de **XXX €** qui lui sera rendue une fois le contrat terminé après déductions des montants éventuellement dus.

## **6. CHARGES, CONSOMMATIONS ET ASSURANCES**

Les provisions pour charges (cfr article 3) comprennent les charges communes locatives de l'immeuble, et les charges privatives : eau, assurance, entretien de la chaudière, chauffage (20°C), gaz, électricité, internet wi-fi.

Les provisions pourront être adaptées à tout moment en cas de variation importante des coûts de l'énergie ou de consommation excessive.

Les décomptes pourront être demandés par l'une ou l'autre partie uniquement pour l'année (civile) en cours ou pour l'année écoulée, sur base des compteurs individuels s'il y en a, ou en divisant par le nombre d'appartements.

Le locataire contractera à ses frais tous les autres abonnements.

Le propriétaire a assuré le bâtiment avec abandon de recours contre le locataire. En cas de sinistre imputable au locataire, celui-ci devra payer une franchise de 500 EUR.

Le locataire signalera immédiatement au propriétaire tout accident ou dégât à l'immeuble. Le contenu de l'immeuble n'est pas assuré.

## **7. DESTINATION DES LIEUX**

Les lieux sont loués à usage privé de simple habitation. Le locataire pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en tout ou en partie ou céder ses droits sur ceux-ci uniquement avec l'accord écrit et préalable du propriétaire. Le logement pourra être occupé par **X** personnes maximum.

Aucune modification du bien loué ne sera tolérée.

## **8. TAXES, IMPOTS, POUBELLES**

Le propriétaire supporte le précompte immobilier; le locataire supporte les taxes éventuelles liées à l'occupation de l'immeuble. Le locataire doit se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des déchets (cfr [www.bruxelles-proprete.be](http://www.bruxelles-proprete.be))

## **9. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Avant l'entrée dans les lieux, les parties dresseront contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable.

Sauf indication contraire, le bien est considéré en excellent état et dans une propreté impeccable. Par l'acceptation du présent bail, le locataire s'engage à le rendre dans le même état que lors de l'état des lieux à l'origine, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Dans le cas contraire, outre la réparation des dégâts locatifs éventuels, des frais de nettoyage seront pris en compte au taux de 30€/heure, avec un minimum de 4 heures, ainsi que le chômage locatif avec un minimum de trois jours.

Si du linge de maison est fourni, il est considéré propre, les draps de lit pliés et repassés. A la fin du bail le locataire peut opter pour laisser, à ses frais, le nettoyage de ce linge au soin du propriétaire.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, entre 9h et 16h, après que le locataire aura entièrement libéré les lieux, aux frais du propriétaire, qui confirmera, toujours par écrit, son acceptation de la remise des clés ainsi que ses éventuelles remarques.

Si par la faute du locataire l'état des lieux de sortie ne peut être effectué pour la date de fin du bail (telle que déterminée dans la lettre de fin de bail du locataire), le locataire versera une indemnité équivalente à un mois de loyer, en plus du loyer jusqu'à la remise des clés.

## 10. ENTRETIEN

Durant le bail, le locataire entretiendra les lieux en bon père de famille et les gardera propres.

Est de la responsabilité du locataire le petit entretien, par exemple<sup>1</sup> :

- l'entretien des sanitaires et des décharges d'eaux
- le remplacement des vitres brisées
- l'entretien des murs, sols, portes, volets, serrures
- les remplacement des ampoules, piles
- les réparations qui résultent de l'utilisation des appareils

Sont de la responsabilité du propriétaire les réparations qui résultent de la vétusté ou de la force majeure.

Le locataire reconnaît qu'une alarme incendie est placée dans les lieux. Il s'interdira de la déplacer ou l'endommager ni d'utiliser la pile à d'autres fins. Il remplacera la pile quand elle sera usée et informera le propriétaire de tout mauvais fonctionnement.

Il devra permettre au propriétaire d'effectuer toutes les réparations nécessaires.

Pour tout problème technique, le locataire peut contacter

**(Le technician)**

Seules les interventions relevant de la responsabilité du locataire seront facturées, à 50 €/h + déplacement 60 €.

## 11. VISITES

Un mois avant l'expiration du présent bail, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le locataire devra tolérer, que des amateurs puissent visiter le bien librement et complètement moyennant information au moins deux heures à l'avance.

## 12. ANIMAUX

Le locataire ne pourra pas introduire des animaux dans les lieux loués.

## 13. RESPECT DU PRESENT BAIL ET ADRESSE

Toute somme payée en retard portera de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt annuel de 8% à partir de son échéance. Tout rappel de paiement sera facturé à 25 €.

---

<sup>1</sup> Voir annexe de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Après une mise en demeure, le propriétaire sera en droit de demander la résiliation judiciaire immédiate du bail aux torts du locataire.

En cas de résolution fautive du bail, la partie en tort paiera une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Pour tout ce qui concerne le présent bail et ses suites, le locataire est considéré comme résidant dans l'appartement, sauf s'il a informé le bailleur d'une autre adresse, nécessairement en Belgique.

Bruxelles, le .....

Le propriétaire

Le locataire