

CONVENTION DE BAIL A RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

Le Bailleur, [coordonnées] ;
Nom + Prénom
Adresse complète
Num téléphone direct
Adresse E-Mail

Ci-après dénommée « *Le Bailleur* ».

Et

Le preneur, [coordonnées] ;
Nom + Prénom
Num tél direct
Adresse E-Mail

Ci-après dénommé « *Le Preneur* ».

ARTICLE 1 **Objet du contrat**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, une maison d'habitation sise :
....., parfaitement connue du Preneur qui n'en demande pas plus ample description.
Les lieux sont loués avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, le preneur bénéficiant ou supportant les servitudes qui peuvent exister.

ARTICLE 2 **La Destination des lieux loués**

Les lieux loués sont destinés exclusivement à la résidence principale du preneur.
Aucune modification à leur affectation ne peut être apportée par le Preneur sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra toujours la refuser sans devoir en justifier les motifs et sans que le Preneur ait un recours quelconque du chef de ce refus.
Les emplacements de parking sont destinés exclusivement aux voitures, automobiles et petites camionnettes. Il est strictement défendu d'y entreposer des marchandises ainsi que d'y laver ou d'y faire l'entretien d'un véhicule.

ARTICLE 3 **La durée du bail**

Le bail est conclu pour une durée de 3 années et entre en vigueur dès sa signature par toutes les parties concernées.
A l'expiration du bail, la continuation d'occupation des lieux loués ne pourra en aucun cas être interprétée comme valant tacite reconduction.
Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de 3 mois adressé à l'autre partie par voie recommandée.

ARTICLE 4 Le Loyer

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de Euros.
Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.
Le premier loyer est dû et sera payé le jour de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 5 L'indexation du loyer

Voulant garantir l'équité dans l'exécution du contrat, les parties sont d'accord de fixer comme suit leurs obligations en ce qui concerne le montant du loyer.
L'indexation du montant du loyer intervient une fois l'an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Les adaptations sont calculées automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, suivant la formule ci-dessous :

Nouveau loyer = Loyer de base X nouvel indice

indice de départ

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du Bailleur relative aux augmentations résultant du présent article ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

Le loyer ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer de base. Dans le cas où, en vertu d'une loi impérative, cette situation adviendrait, le Bailleur aura le droit de revoir les conditions économiques du bail.

ARTICLE 6 La garantie locative

A titre de garantie par le Preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, au moment de la signature du présent bail, une somme équivalente à 3 mois de loyers qui lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations 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. Le montant de la garantie sera adapté chaque année lors de l'indexation du loyer. Toutefois, en cas de carence du Preneur, la garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du Preneur à ses obligations y compris les loyers et les charges communes.

Indépendamment de cette garantie, et conformément à l'art. 1752 du Code Civil, le Preneur restera obligé de tenir les lieux loués garnis de meubles de valeur suffisante pour garantir deux mois de loyer minimum.

ARTICLE 7 Les retards de paiement

Tout montant dû par le Preneur et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du Bailleur, des intérêts à partir de son échéance, les intérêts de tout mois commencé étant dus pour le mois entier.

En outre, tout retard de paiement qui excède 30 jours pourra être invoqué par le Bailleur comme motif de résolution immédiate au présent bail aux torts et griefs du Preneur.

ARTICLE 8 La cession et sous-location des lieux loués

Le Preneur ne sera autorisé à céder le présent bail ou à sous-louer les lieux, en totalité ou en partie, que moyennant le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le Preneur, le Sous-locataire, le Cédant et le Cessionnaire seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail et du règlement d'ordre intérieur; le Preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable obligation à l'égard du Bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit, sauf s'il avait expressément renoncé à ce moment à exiger semblable engagement. La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au Bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession enregistré, endéans les trente jours de l'enregistrement.

ARTICLE 9 Les taxes, contribution et redevances

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou tous autres impôts réels immobiliers à venir, les impôts mis ou à mettre sur les lieux loués au profit de l'Etat, de la Région, de la Commune, de la Province, de la Fédération de Communes ou de Agglomération, ou de tout autre pouvoir public qui viendraient frapper la location ou l'occupation des immeubles sont exclusivement à charge du preneur en vertu de ce bail.

Cette énumération n'est pas limitative.

Dans le cas où une loi impérative viendrait à mettre tout ou partie du précompte immobilier à charge du Bailleur, celui-ci se réserve le droit de revoir les conditions économiques du bail. Pour les impôts réclamés par l'Administration au Bailleur, le Preneur disposera d'un délai de 15 jours pour en faire le paiement à compter de la réception de la lettre du Bailleur lui transmettant la demande de paiement de l'Administration.

Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant du non paiement par le Preneur ou du retard au paiement des impôts qui lui incombent.

ARTICLE 10 Les charges locatives

Le Preneur paiera sa quote-part dans les charges de l'immeuble qui comprennent tous les frais généraux du bâtiment et notamment les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau chaude et froide, de gaz et à l'électricité, à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble, des abords du bâtiment, des jardins, des parties communes en ce compris le nettoyage des façades et des vitres extérieures.

Cette énumération des charges communes est indicative et non limitative. A son départ et avant la clôture des comptes, le Preneur justifiera au Bailleur l'acquiescement des sommes dues aux Régies concernées.

ARTICLE 11 Les Assurances

Le Preneur fera assurer à ses frais, tous objets mobiliers, en ce compris les aménagements immobiliers que le Preneur aurait installés, garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique et préalablement agréée par le Bailleur et il justifiera de cette assurance à la première demande du Bailleur. Une copie de cette police sera remise au Bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis d'un mois donné au Bailleur.

Les parties du présent contrat de bail renoncent réciproquement à tout recours qu'elles seraient en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre les propriétaires, emphytéotes, locataires, sous-locataires, cédants, cessionnaires, occupants, gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tout dommage qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Le Preneur renonce à l'égard du Bailleur à tout recours contre celui-ci du chef de tout trouble de fait ou dommage qui pourrait lui être causé par un autre locataire ou occupant de l'immeuble.

Il est précisé que le Preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tout recours qu'il pourrait exercer au terme des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

ARTICLE 12 L' aménagement, transformation et modification des lieux loués.

Le Preneur ne peut apporter aucun changement dans les lieux loués sans l'accord du Bailleur comme dit ci-après.

Tous aménagements, embellissements, transformations, distributions nouvelles des lieux sont subordonnés à l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur qui pourra toujours la refuser sans devoir donner une quelconque justification à son refus s'il s'agit de travaux touchant à la structure, à la stabilité, aux installations de climatisation de l'immeuble, ou pourra les autoriser à certaines conditions. Dans ces cas, le Preneur ne dispose d'aucun recours contre la décision du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être rendu responsable en raison des améliorations effectuées par le Preneur, même autorisées par lui, ni en raison des travaux que le Preneur effectuerait en vertu des alinéas précédents.

Le Preneur sera tenu, si nécessaire, de prendre fait et cause pour le Bailleur et de le garantir contre tout recours de tiers trouvant leur cause dans ces améliorations et/ou travaux. Outre la permission du Bailleur, le Preneur sera également tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement requises et de se conformer aux règlements applicables, pour toute amélioration qu'il entendrait apporter aux lieux loués. Il devra justifier de ces autorisations au Bailleur, avant le début des travaux.

Le Bailleur se réserve cependant le droit de surveiller ou faire surveiller les travaux demandés ou entamés par le Preneur mais sans que la responsabilité du Bailleur ne soit engagée d'aucune manière en cas de malfaçon.

Dans l'hypothèse où des modifications importantes seraient apportées aux lieux loués par le Preneur en cours de bail, le Bailleur se réserve la faculté de faire dresser un avenant à l'état des lieux d'entrée et ce aux frais du Preneur.

Dans toutes les circonstances, le Preneur reste seul responsable du maintien des lieux loués en conformité avec le permis de bâtir et avec toute législation, réglementation, normes, consignes ou avis pouvant s'appliquer aux lieux loués pendant le bail.

A la fin du bail, ou au cas où il sera mis fin anticipativement, tous changements, embellissements et modifications autorisés ou non resteront acquis de plein droit au Bailleur, sans indemnité et sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, le Bailleur pourra, s'il le préfère, demander par lettre recommandée au Preneur, que celui-ci procède à l'enlèvement des aménagements ou modifications et rétablisse les lieux loués, partiellement ou intégralement, en leur parfait état originaire, et ce sans frais pour le Bailleur. Il en sera de même pour toutes les installations notamment d'éclairage et de sonnerie placées par les soins du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu d'y procéder. Les dégâts causés par l'enlèvement éventuel de ces équipements ne seront en aucun cas considérés comme usure normale.

ARTICLE 13

L'état des lieux

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, bien connus du Preneur qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leur détails.

Un état des lieux d'entrée sera établi au plus tard à la première des deux dates ci-après :

L'entrée en vigueur du contrat de bail ou l'occupation effective par le Preneur des lieux loués aura lieu au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières.

Cet état des lieux sera dressé par le(s) expert(s) désigné(s) de commun accord par les parties ou à défaut, par Monsieur le Juge de Paix du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente et les honoraires seront supportés par part égale par les deux parties. Ce constat fera partie intégrante du présent bail.

A l'expiration du présent bail, le Preneur rendra les lieux loués tels qu'il les a reçus, suivant l'état détaillé d'entrée des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté et en tenant éventuellement compte des états des lieux établis en cours de contrat comme prévu à l'article 13.

Un constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente à Monsieur le Juge de Paix du lieu de la situation de l'immeuble.

En cas de résiliation du bail en raison d'une faute ou d'un manquement du Preneur, celui-ci sera néanmoins tenu de tous dégâts provoqués par l'usure.

L'expert déterminera le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'une indisponibilité éventuelle.

Les rapports de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

ARTICLE 14

L'entretien et réparations

Le preneur est tenu d'entretenir les lieux loués en bon état d'entretien locatif. Quelles qu'en soient la nature et la cause, il remplacera notamment, à ses frais, toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelques causes que ce soit, en ce compris les événements extérieurs, et dont les réparations ne seraient pas couvertes par les assureurs du bâtiment.

Le Preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller sous sa responsabilité à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond. Il entretiendra en bon état les peintures intérieures, les tuyaux, robinets, pompes, radiateurs et appareils sanitaires.

Il fera nettoyer les locaux, de sorte qu'ils soient en état de propreté et veillera à l'entretien des châssis. Il fera réparer les chapes et remplacer les châssis ouvrants endommagés, sauf vices ou défauts de construction ou de conception. Ceux-ci seront déterminés par voie d'expertise indépendante, ou autrement en accord entre parties. L'énoncé qui précède est exemplatif et non limitatif.

Le Bailleur peut exiger du Preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparations qui incombent au Preneur et de les terminer endéans les 2 mois de l'envoi de cette lettre recommandée. A défaut de ce faire, le Bailleur est dès à présent autorisé à faire exécuter tous les travaux aux frais, risques et périls du Preneur défaillant.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution dans les parties de l'immeuble faisant l'objet de la présente convention de tous travaux, réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaires, utiles ou urgents, durant la durée du bail, dussent-elles durer plus de 40 jours, afin de permettre au Bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations.

Le Bailleur s'engage toutefois à effectuer ces travaux dans les meilleures conditions de rapidité et de coordination pour que leur exécution gêne le moins possible le Preneur.

Le Preneur doit permettre, et sans dédommagement aucun, l'accès des lieux loués au Bailleur ou à ses préposés, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers ou à toute autre personne désignée par le Bailleur, aux fins de vérifier l'état des lieux loués et du bâtiment en général, le respect des clauses du présent bail et de procéder aux inspections et réparations nécessaires, même quand ces réparations sont exécutées avec une diligence normale, moyennant préavis de 48 heures, sauf en cas d'urgence.

Seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du Code Civil, et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au Preneur, sont à charge du Bailleur. Toutes les autres réparations même autres que locatives sont à charge du Preneur.

Le Preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au Bailleur ou à son représentant la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables en l'absence de pareil avis.

Le Preneur ne pourra exercer de recours contre le Bailleur en cas d'interruption, accidentelle ou non, ou de mauvais fonctionnement lui imputable des services des appareils desservant les lieux loués, quelle que soit la durée de l'interruption ou du mauvais fonctionnement, que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant de l'article 1721 du Code Civil. Le Preneur ne pourra suspendre le paiement des loyers ou provisions pour charges.

ARTICLE 15 L'expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués en tout ou partie, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur. Il exercera ses droits uniquement contre l'expropriant et ne pourra réclamer aucune indemnité qui iminuerait celle revenant au Bailleur.

ARTICLE 16 La domiciliation, l'identité

Le Preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au Bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

ARTICLE 17 Enregistrement

Tous droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, en ce compris les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes, doubles droits éventuels et frais de port, seront à charge du Preneur. Pour la perception des droits d'enregistrement et sans qu'il puisse en être tiré aucune conséquence entre parties, les charges incombant au Preneur, outre le paiement du loyer, sont évaluées selon le pourcentage fixé dans les conditions particulières.

ARTICLE 18 La solidarité

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

ARTICLE 19 Les litiges

Tous litiges auxquels la présente convention, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa résolution pourraient donner lieu, sont de la compétence exclusive du Juge de Paix du lieu de la situation de l'immeuble.

Fait à Bruxelles, en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant, le

LE PRENEUR

LE BAILLEUR