

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 :

(identité - profession - adresse - qualité juridique)

d'une part Mr. & Mme LASMAR H. - ROMBAUT G.
Allée des Peupliers, 25
1780 WEMMEL Tél. 02/460.36.37

qui désignent pour mandataire M. Propriétaire-Bailleur, bailleur(s) dénommé(s) par la suite le
BAILLEUR * et d'autre part Mr. & Mme Silvino Augusto FERNANDES (x)
Mariana Alfonso ANRAE FERNANDES (xx)

F.Z.A. 570.493 (x)
qui désignent pour mandataire M. Locataires-preneurs, C.I. ou passeport n° F.Z.A. 652.795 (xx)
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 se composant de deux pièces au 2ème étage arrière (living
et cuisine) + deux pièces au 3ème étage arrière (chambre à coucher et
salle de bain/douche) de la rue de la Victoire N° 5 a à 1050 BRUXELLES

sis(e) à parfaitement connu(e) du preneur qui, après examen des lieux, n'en demande pas la description. Ce bien est loué avec
les dépendances suivantes : Aucune

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. 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 B

Le bien qui fait l'objet de ce bail et qui est cadastré matrice 6290 division cadastrale St. GILLES 1 est
loué à usage de logement du couple FERNANDES (deux personnes)

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 : Néant

* Barrer la mention inutile

Article 3 — DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de TROIS ANNEES pour se terminer le 30 novembre 2003 prenant cours le 1^{er} décembre 2000 pour se terminer le 30 novembre 2003.
* Sans avis des locataires ni des propriétaires, quatre mois avant le 30 novembre 2003 (soit avant FIN JUILLET 2003) le bail sera automatiquement renouvelé pour TROIS ANS. L'indemnité de rupture, avant la fin du bail par la locataire, sera de TROIS MOIS de loyer supplémentaires.

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 42.000 f. (QUARANTE DEUX MILI francs belges qui a été placée chez la S.G.E.B. BBL en un compte bloqué ouvert au nom du preneur et dont les intérêts seront capitalisés.

Le bailleur a reçu un acompte sur cette somme de 28.000 f. le 17.10.2000 et le solde, soit 14.000 f. (quatorze mille) sera payable avant le 15/11/2000

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. L'état des lieux se fera "à l'amiable" entre les deux parties, et en leur présence.

Article 5 — LOYERS ET CHARGES

5 A — LOYER — Le loyer annuel de base est fixé à 13.000 f. par mois + 1.000 f. pour les charges francs belges que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en DOUZE paiements égaux aux échéances de premier jour ouvrable du mois et par ordre permanent à sa banque au profit du compte C.G.E.R./FORTIS du bailleur, n° 001.1437746.88 Mr. & Mme LASMAR

5 B — INDEXATION — Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié chaque mois au *Moniteur belge*. Il a été choisi comme indice de départ l'indice de 100 points qui est celui du mois précédant 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 des prix à la consommation 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, par le bailleur.

5 C — 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 D — 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 de1.000...f....(MILLE F.)
..... 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 E - Appart * **Charges locatives non régies par un Syndic** ***

400.-f. PROVISION eau (décompte chaque année)
*** 250.-f. PROVISION pour l'entretien et/ou pièces chaudière
350.-f. Nettoyage des communs (corridors + escaliers/paliers)
*** Le prix de l'entretien sera réglé intégralement à VAILLANT par les
Provisions pour charges locatives cataires. Le bailleur créditera les locataires
des acomptes versés. Cet entretien se fait généralement au mois de MAI.
Révision des provisions La minuterie est gratuite pour le couloir avant, étant
donné que VOTRE compteur supporte la consommation
d'électricité pour le couloir ARRIERE.

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'entière 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 déprédations 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 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. (A L'amiable !)
Le choix s'est porté sur.....

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....1.1.2000 des contractants

Situation du bien. 2 ème & 3 ème arrière de la
rue de la Victoire, 5 a *1060 BRUXELLES

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 résultaient 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 graisser paumelles, charnières des portes et fenêtres et les serrures ;
- à remplacer les sangles et les cordelières des volets et jalousies ;
- 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; 4.3"
- 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 ; et des murs (toujours des tons pastels en accord avec
 - d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre ; les propriétaires
 - de perforer 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 dus 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. Aucun objet ne pourra se trouver ni sur les escaliers, ni sur les paliers (poubelle, plantes, boîtes, chaussures etc...)

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 RUPTURE DE 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 rupture 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 résiliation 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 mus 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 de

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

REMIS AUX LOCATAIRES/

- ...1... clés des portes de leur appartement
...1... clés de la porte d'entrée (MUL-T-LOCK)
...1... clés de la boîte aux lettres
- (En cas de perte, les frais sont à supporter par les locataires.

P.S. Les clés de l'entrée enbas peuvent uniquement être faits via les propriétaires (avec une carte) , frais à charge des demandeurs.

Re compteurs d'eau ce 23/11/2000 et à
00625/251

Pharmaz Fernandes

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

Fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes, plus un exemplaire pour l'enregistrement.

A le 23 novembre 2000

1) Lu et approuvé
Silvino Augusto Fernandes

2) Lu et approuvé

~~Silvino Augusto Fernandes~~ Pariane Afonso Andrade
Fernandes

Lu et approuvé
Pharmaz
Fernandes

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

Timbre fiscal

Emplacement réservé à l'enregistrement du bail

Enregistré Trois rôle(s) Sans renvoi(s)
au 2^{ème} Bureau de l'Enregistrement de Forest

le vingt-trois juin 2001
vol. 6^e SP 10 fol. 17 case 4782

Reçu : gratuit

L'inspecteur principal,

Pharmaz

Quelques conseils pratiques

(qui n'engagent en rien les parties contractantes)

Si l'on prévoit de faire enregistrer le bail (toujours à conseiller), celui-ci, complété et signé sera établi en quatre exemplaires. Trois seront remis à la partie chargée de l'enregistrement, le quatrième gardé pour contrôle par l'autre partie jusqu'à la réception de l'exemplaire revêtu du cachet de l'enregistrement.

Si certaines clauses du bail nécessitent un développement qui dépasse du cadre prévu, l'on pourra en poursuivre l'inscription à l'article 17 en rappelant par exemple "Article 5 E".

Si le bien est meublé, le signaler à l'Article 2 B.

• **Article 1** - Le bailleur présentera **spontanément** le titre de propriété ou, si le bien est cadastré, l'*Avertissement-Extrait de rôle* en matière de précompte immobilier qui précise l'identité du propriétaire ainsi qu'éventuellement tout document attestant de ses pouvoirs (mineur émancipé - extrait du *Moniteur belge* confirmant les pouvoirs d'administrateur de société...). S'il s'agit d'une indivision, tous les indivisaires devront participer à la rédaction et à la signature du bail, etc. De son côté, le preneur présentera **spontanément** ses documents d'identité et éventuellement les preuves de sa capacité juridique (mineur émancipé, extrait du *Moniteur belge*, etc).

• **Article 2** - Avant de passer à la rédaction du bail, les parties auront à analyser la nature de la location qu'elles comptent traiter suivant les possibilités qui lui sont laissées par la loi du 20-2-1991 sur les baux à loyer, en protection de la résidence principale du preneur, et parue en date du 22 février 1991 au *Moniteur belge* (40 rue de Louvain à 1000 Bruxelles, tel 02/512 00 26).

Il n'est pas possible d'en faire l'exégèse en quelques lignes.

Disons simplement que dans l'esprit du législateur, cette loi qui bouscule tous nos usages en la matière, doit recouvrir de son ombrelle contraignante, indistinctement toutes les locations, hormis celles soumises au bail commercial et au bail à ferme.

Pour ce qui concerne les biens qui sont affectés au logement du preneur, la loi du 20-2-91 les divise en quatre catégories :

α – Ceux qui sont affectés par le preneur à son logement à titre de résidence principale.

β – Ceux qui sont affectés par le preneur à son logement, mais frappés d'un bail d'une durée inférieure ou égale à trois années.

γ – Ceux que le preneur n'affecte pas à sa résidence principale tout en l'affectant à son logement.

δ – Ceux qui sont frappés d'un bail par lequel le logement accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat relatif à la fonction où à l'activité du preneur.

Type α – Résidence principale - Ceux que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance, à sa résidence principale. Dans ce cas, que le bail soit verbal ou écrit, il sera réputé conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. En contrepartie à ces dispositions contraignantes, la loi accorde à chacune des parties la possibilité de donner congé dans les conditions et les limites bien définies et qui pourrait susciter des sentiments d'insécurité pour l'autre partie. Notons enfin que dans le cadre de la loi, les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement, des accords très divers concernant le congé, la cession, la sous-location, la révision du loyer, etc, etc.

Bail de type α - Art. 2b (modèle de rédaction) : «est loué à usage de résidence principale».

Art. 3 : *Ce bail est conclu pour une durée de neuf années prenant cours le.....pour se terminer le..... A défaut d'un congé notifié au moins six mois avant son échéance, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions. Le bailleur et le preneur pourront mettre fin au bail en cours, dans les conditions et les limites de la loi du 20-2-91*

Votre conseil juridique ou immobilier sera qualifié pour vous suggérer, dans le cas d'un préavis de six mois donné au preneur, d'éventuellement lui donner quitus des loyers de la période du préavis restant à courir s'il trouve à se loger plus rapidement.

Type β – Résidence principale - Bail initial de courte durée et limité à trois ans. (Article 3, § 6, de la loi).

Par ce texte, le législateur permet un bail qui ne soit pas régi par les § 2 à 5 de ce même article 3 de la loi.

Ce bail peut être conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Ce congé sera notifié à chacun des époux séparément comme pour le cas α.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou par l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

Votre conseil pourra vous dire s'il ne serait pas opportun de porter ce préavis de congé de un à deux ou à trois mois pour permettre de faciliter le relogement du preneur, et dans tous les cas de logement, limiter le nombre à... personnes par ménage.

Ce type de bail sera adopté par de nombreux bailleurs dans l'espoir qu'au fil du temps, la jurisprudence aura mis un peu de clarté dans cette loi. Il en sera de même pour les **LOCATIONS MEUBLEES** qui, rarement sont conclues pour plus de trois ans.

Art. 2b : «est loué à usage de résidence principale» et, (supprimer l'option).

Article 3 : Il n'est pas possible de rédiger une clause qui puisse s'appliquer à tant de variantes du point de vue de la durée. En effet, par ce texte, le législateur permet de conclure un bail dont la durée peut et doit être déterminée par les parties contractantes mais elle ne peut excéder trois ans. Les parties doivent indiquer la date du commencement et la date de la fin du bail.

Dans le cas où l'on voudrait conclure un bail initial de trois ans, la clause pourrait être rédigée comme suit : «*Le présent bail est conclu pour une durée de trois années prenant cours le... pour se terminer... Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat, à l'expiration des... et des 36 mois de ce bail en notifiant cette volonté à l'autre partie par lettre recommandée avec A.R. au moins un (deux ou trois) mois à l'avance. Si le preneur est maintenu dans les lieux loués au delà du 36^{ème} mois, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 années à compter de la date de sa conclusion initiale et est dès lors, régie par la loi du 20-02-1991.*»

Il est important pour toutes ces locations de type γ et de type δ qui vont suivre que le bailleur et le preneur apportent dans le corps du bail des éléments de preuve de sincérité que le bien loué n'est pas destiné à la résidence principale. Deux éléments de cette preuve doivent être apportés.

– La notion de *résidence principale du preneur* que le législateur n'a pas été en mesure de cerner et dont il laisse le soin aux juges de paix d'en rechercher les contours et au fil des ans, d'en dresser la jurisprudence. Il est important donc, à l'article 2 B de compléter la clause "Option", pour le bail de type γ et éventuellement pour le type δ.

– Le second élément aussi important est l'affectation des lieux loués qui suppose une appréciation de fait et la clause qui pourrait figurer à l'article 17 devra être justifiée d'une manière expresse et sérieuse par le bailleur et par le preneur. Remarquons ici au passage que pour ce qui concerne la résidence secondaire, les éléments de preuve de sincérité ne pourront être apportés que postérieurement à la conclusion du bail. La location à un diplomate pourrait s'insérer dans cette catégorie de location pour résidence secondaire.

Type γ – Logement à l'exclusion de résidence principale.

Sont concernés les biens que le preneur n'affecte pas à sa résidence principale tout en l'affectant à son logement.

Art. 2b «est loué à usage de logement et» (option à compléter impérativement).

Art 3 (rédaction de type normal) : «Le présent bail est conclu pour une durée de prenant cours le pour se terminer le Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'expiration de et à l'expiration du bail, en notifiant cette volonté à l'autre partie au moins un (deux ou trois) mois à l'avance».

Pour ce qui concerne les locations qui vont suivre, logement et profession, le preneur aura à indiquer à l'article 17 le pourcentage qu'il fixera pour son activité professionnelle dans sa déclaration fiscale. Il est à noter que la fiscalité du bailleur sera affectée par cette déclaration.

Type δ – Logement accessoire d'un contrat relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

Art. 2b «est loué à usage mixte de... et de logement qui est l'accessoire de... du preneur».

Art. 3 (rédaction de type normal, voir bail type γ).

Autres locations hors logement : soit bureaux, cabinet pour profession libérale, garage, etc.

Art. 2b «est loué à usage de... à l'exclusion du logement»; Mêmes précautions à prendre que pour le genre de location précédente, et même rédaction de l'Art. 3.

• **Article 4** - Pour toute location où le logement est exclu, la garantie locative n'est pas régie par la loi du 30-12-1983. Le montant de la garantie est à convenir et toutes les formes de garanties sont possibles. S'il s'agit de titres déposés entre les mains du bailleur, ne pas omettre de relever sur le reçu leurs numéros ainsi que le numéro du coupon y attaché.

IMPOSITIONS - Pour rappel, tout chef de famille nombreuse (deux enfants au moins) bénéficie d'une réduction de 10% par enfant non handicapé à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Demande à faire signer par le bailleur et à restituer dans les délais à la recette des contributions du bien.

5 D - Appart Seul le Syndic a la possibilité de distinguer dans le décompte qu'il établit les charges locatives de celles supportées par le bailleur et qui sont : les primes d'assurances incendie, R.C. immeuble, dégâts des eaux et tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretien et le fonds de réserve. Cette distinction est aussi reprise dans la majorité des baux faits par des professionnels. Tout Syndic d'une copropriété devrait d'**initiative** faire cette distinction.

Il est évident que l'on ne peut aller plus loin et lui demander des comptes plus ajustés qui l'amènerait à devoir décortiquer des dépenses pour des services qui s'étendent sur plusieurs mois ou sur l'année entière avec pour chacun d'eux des dates de mise en service différentes. Pour ces raisons, les parties se rallieront **sagement** à la formule appliquée dans le présent bail. Quant au montant de la provision pour les charges locatives à verser avec le loyer, le bailleur prévoira une provision le couvrant à suffisance de ces charges qu'il a personnellement avancées au Syndic. Pour les constructions nouvelles, il se rappellera qu'elles sont réduites la première année, du fait des garanties gratuites couvrant l'entretien des équipements tels qu'ascenseurs, chauffage, climatisation, etc. Quant aux charges privatives de chauffage et des eaux, elles peuvent réserver de grandes surprises suivant le mode de vie du preneur, ce qui peut se vérifier à la lecture d'un décompte de copropriété. Aussi, le rajustement de la provision prévue à la fin de chaque exercice comptable et cela, tant à la hausse qu'à la baisse, est une clause équitable.

Meublés - Si la location est courte, l'on pourrait prévoir pour les charges locatives un forfait.

5 E - Appart La clause 5 D a été de toute évidence rédigée pour les locations d'appartements en copropriété gérée par un Syndic et dont les comptes sont soumis au contrôle du Comité de gestion. Il existe d'autres types d'appartements sis dans un immeuble, propriété d'un seul propriétaire, et dont les équipements peuvent être très différents d'un bien à un autre.

Il est important qu'un **REGLEMENT DE L'IMMEUBLE** soit établi qui précise de manière très claire les obligations des preneurs et leur intervention dans les frais communs ou privatifs. Nous conseillons vivement à tout propriétaire, si ce règlement n'existait, de s'adresser à un professionnel pour en dessiner les contours.

Les points principaux à déterminer peuvent être : • Le nettoyage des communs. Bien préciser la responsabilité et l'obligation de chaque locataire. Prévoir le cas où l'un des appartements serait inoccupé pour une période plus ou moins longue. • La répartition des consommations d'eau s'il n'y a pas de compteurs individuels. Chaque ménage pourrait participer pour la consommation normale attribuée à un abonnement. Le solde de la consommation réparti ensuite suivant le nombre de personnes habitant l'immeuble. Tenir compte éventuellement d'équipement isolé de douche ou salle de bain. • La répartition des frais d'un chauffage collectif se fera en suivant les exemples définis dans les règlements de copropriété. Il en sera de même pour le service de l'eau chaude.

Tenant compte de tout ceci, la clause qui concerne ces dépenses pourrait être comme suit :

«Article 5 E : Sont à la charge du preneur....., une provision de.....francs à verser avec le loyer. Le décompte des charges présenté au preneur et dont les pièces comptables pourront être présentées lors de "telle réunion" permettra au bailleur d'établir le solde de compte en plus ou en moins du preneur et sera régularisé à l'échéance du mois qui suit la présentation du décompte. Cette provision pourra être à chaque fin d'exercice revue en plus ou en moins.»

• **Article 6** - S'il s'agit d'un appartement, le capital pourrait être d'au moins vingt fois le montant annuel du loyer et pour un immeuble de 0,88 de la valeur de reconstruction à neuf.

• **Article 7** – Rappelons ici qu'à défaut d'état des lieux détaillé, l'application des articles 1730 et 1731 du Code civil restent d'application.

L'article 1731 précise : (et ceci est **TRES IMPORTANT**)

§ 1^{er} : S'il n'a pas été fait un état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toute voie de droit.

§ 2 : S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

• **Article 8 C** – Cette liste d'obligations est loin d'être superflue. Elle précise les obligations du preneur. Elle sera utile aussi bien pour les étrangers que pour nos compatriotes qui ne sont pas toujours au courant de nos usages. Elle permettra également au preneur de comprendre les dégâts locatifs qui auraient été retenus à sa charge.

• **Article 15 A, B, C et D** – Ces clauses sont un véritable guide des modalités que les parties auront intérêt à suivre à la lettre et à respecter dès l'avis de renonciation. Les amateurs-visiteurs ne se plient plus volontiers à l'astreinte des heures de visite, aussi, les parties pourraient-elles convenir que ces visites se fassent sur rendez-vous à prendre avec le preneur ?

• **Article 16** – Les usages mettent les frais d'enregistrement à la charge du preneur. Les avantages de l'enregistrement du bail étant réciproques, les parties pourraient fort équitablement convenir que ces frais seraient partagés par moitié entre preneur et bailleur.