

**Exemple de contrat de bail**

Ceci est un exemple de contrat de bail, qui comprend tous les éléments importants devant être inclus.

**Contrat de bail**

**pour résidence principale**

**Entre**

- Mr. et/ou Mme : .....

Domicilié(s) [rue, numéro, code postal,  
localité] : .....  
.....

ci-après dénommé le bailleur

- et Mr. et/ou Mme : .....

Domicilié(s) [rue, numéro, code postal,  
localité] : .....  
.....

ci-après dénommé le preneur

**Les parties ont convenu ce qui suit :**

**1. Objet de la location**

Le bailleur donne en bail au preneur :

- un appartement / une maison [biffer la mention inutile]
- composé de [nombre et descriptif des différentes pièces: chambre, living, salle de bain, cuisine, cave, jardin, garage, etc.] :

.....  
.....  
.....  
.....

- situé à l'adresse suivante [rue, numéro, code postal, localité] :

.....  
.....

Le bien loué sera affecté exclusivement à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il ne pourra être affecté à une activité professionnelle, notamment celle pouvant entraîner l'application des dispositions relatives au bail commercial.

**2. Durée du bail**

La location entre en vigueur le [JJ/MM/AAAA] : .....

Le bail a été conclu pour [précisez en cochant la case A ou B] :

- A. Une durée de 9 ans

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans.

Comme stipulé dans la loi,

- le preneur pourra y mettre fin à partir du 3ème anniversaire du bail, moyennant un préavis de 3 mois donné par lettre recommandée à n'importe quel moment ;
- le bailleur pourra y mettre fin à l'expiration des 9 ans, moyennant un préavis donné par lettre recommandée 6 mois avant l'échéance.

Tout autre manière de mettre fin au contrat de bail se fera selon les dispositions prévues par la loi sur les baux à loyer (loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 21 mai 1997).

•B. une durée de [en années: durée maximale de 3 ans ; la loi considérant les baux d'une durée supérieure à 3 ans comme étant des baux d'une durée de 9 ans] :

.....

Dès lors, le bail se terminera le [JJ/MM/AAAA] : ....., moyennant le respect d'un préavis notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

Le bail ne pourra être prolongé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions. La durée totale de ces baux successifs ne peut dépasser 3 ans. Si la durée du bail est dépassée sans qu'aucune des parties n'ait déposé un préavis dans les délais, le bail est réputé avoir été conclu pour 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et autres conditions convenus auparavant restent inchangés.

### 3. Le montant du loyer

Le loyer de base mensuel est fixé à : ..... €.

Il doit être payé anticipativement pour le premier de chaque mois sur le compte en banque du bailleur dont le numéro est : .....

Ce loyer peut être indexé une fois par année à la demande du bailleur. La première indexation a lieu au plus tôt, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indexation se fera selon la formule suivante :

Loyer de base \* indice des prix à la consommation [B]

-----

Indice de base [A]

L'indice de base [A] est l'indice des prix à la consommation précédant celui au cours duquel le bail a été conclu. En l'occurrence, il s'agit de l'indice du mois de [mois, année] : .....

A cette date, la valeur de l'indice est : .....

L'indice des prix à la consommation [B] de la formule est l'indice du mois dans lequel a lieu le calcul de l'indexation du loyer. Cet indice est publié par le ministère de affaires économiques par le Service public fédéral des affaires économiques. Il peut être obtenu sur le site Internet du Service public fédéral à l'adresse suivante:  
[http://mineco.fgov.be/informations/indexes/home\\_fr.htm](http://mineco.fgov.be/informations/indexes/home_fr.htm).

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

#### 4. La garantie locative

Le preneur constituera une garantie locative équivalent à ..... fois le montant du loyer de base (sans pouvoir excéder 3 fois), soit un montant total de : ..... €.

La garantie doit être placée sur un compte individualisé conçu à cet effet, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur et la garantie ne sera libérée à la clôture du bail qu'avec l'accord des 2 parties.

Le bailleur acquiert ainsi privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

#### 5. Les charges particulières

Tous les frais résultant de l'abonnement auprès des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision et de radio (frais de raccordement, consommations, provisions et locations), sont à charge du preneur.

Dans la mesure où ces frais sont avancés par le bailleur, celui-ci ayant ouvert les compteurs à son nom, le preneur lui versera chaque mois une provision équivalente aux charges présumées et évaluées à :

- Pour la consommation particulière d'eau : ..... €.
- Pour la consommation particulière de gaz : .....€.
- Pour la consommation particulière d'électricité : .....€.
- Pour la consommation de téléphone : ..... €.
- Pour l'abonnement de télédistribution : .....€.
- Pour l'accès à Internet: ..... €
- Autres :.....€.
- TOTAL de la provision pour ces charges :.....€

Au moins une fois par an, un décompte détaillé sera adressé au preneur. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des pièces justificatives. Lors de la réception de ce décompte, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les productions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

#### 6. Les charges communes

Les parties conviennent que le preneur paiera sa quote-part des éventuelles charges communes à l'immeuble.

Ces charges comprennent la quote-part du preneur dans [cocher une ou plusieurs cases] :

- les frais de chauffage des communs
- les frais d'éclairage des communs
- les frais d'entretien des locaux communs, en ce compris le salaire du concierge ou de la personne en charge du nettoyage.

La quote-part du preneur dans les charges communes est fixée à : .....€ et est payable tous les mois en même temps que le loyer.

A sa demande, le preneur pourra examiner les comptes et exiger les pièces justificatives concernant ces charges communes.

## 7. Les taxes et impôts

Le bailleur supporte les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par toute Autorité publique. Cependant, les impôts et taxes relatives à la jouissance ou l'utilisation du bien loué sont à charge du preneur (par exemple taxes de résidence, taxe d'environnement,...).

Le bailleur informe le preneur que la Loi accorde des réductions de précompte immobilier à certaines conditions dépendant de la situation familiale du preneur. Si une réduction du précompte est obtenue par le bailleur, celle-ci sera déflaquée du loyer à charge du preneur.

## 8. Assurances

La responsabilité civile du preneur pour tout dégât survenant à l'immeuble doit impérativement être assurée.

D'un commun accord, les parties décident ce qui suit [cocher une et une seule case]:

le preneur souscrit lui-même une assurance couvrant sa propre responsabilité civile par rapport à l'immeuble ;

- le bailleur souscrit à une assurance prenant en charge ce risque (assurance avec « abandon de recours » par rapport au preneur); dans ce cas, le preneur paiera mensuellement au preneur le montant de :..... €.

## 9. Etat des lieux

Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux détaillé.

Cet état des lieux sera dressé contradictoirement, soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Cet état des lieux peut être dressé à l'amiable par les parties elles-mêmes à moins qu'elles ne fassent appel à un expert désigné de commun accord et à frais partagé.

## 10. Enregistrement

Le propriétaire fera enregistrer le bail auprès du Bureau de l'Enregistrement compétent dans les 4 mois qui suivent la signature du bail.

## 11. Occupation, entretien et réparations

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille.

Le preneur ne pourra en aucun cas céder ses droits à quiconque, ni sous-louer le bien.

Les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiseries extérieures, sont à charge du bailleur. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont il pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, au châssis et au gros oeuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées, et autres conduits d'évacuation. Tous les installations, conduites et appareils devront également être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Le preneur procédera aussi à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc.

A l'exception des grosses réparations, le preneur supportera également les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par d'éventuels actes délictueux.



Approuvé la rature de .....lignes et de.....mots.

Faits à....., le [JJ/MM/AAAA]..... en autant d'exemplaires que partie, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque partie reconnaît avoir reçu le sien après lecture et signature.  
Un parafé est apposé par les signataires sur chaque page du présent bail.

Signature du preneur

Signature du bailleur

Source de ce document: [www.bruxelles-j.be](http://www.bruxelles-j.be)  
Auteur de ce document : CIDJ ASBL (document non contractuel)  
Date de dernière mise à jour : janvier 2007