

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

(Modèle amendé sur base du modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi sur base de celui du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE¹

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s)) :

.....
.....

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Adresse e-mail : Numéro de téléphone :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Adresse e-mail : Numéro de téléphone : Ici représentée par

.....

Agissant en qualité de

¹ Attention : Pour les baux qui font l'objet d'un acte authentique, il faudra ajouter le numéro du registre national des parties (ou, à défaut, leur numéro d'identification à la sécurité sociale), ainsi que tous leurs prénoms.

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(s))
.....

Date et lieu de naissance.....

Adresse

Adresse e-mail :

Numéro de téléphone :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Adresse e-mail :

Numéro de téléphone :

Ici représentée par

En vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Adresse e-mail :

Numéro de téléphone :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....
.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
- les espaces communs et privés,
- mentionner si le bien est loué meublé :

.....

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

- un terme de (*plus de neuf ans*). Celui-ci prend cours le , pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

3.1.2. Résiliation anticipée

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, § 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

3.2. Bail de moins de six mois

Le bail est consenti pour un terme de, prenant cours le pour finir le, sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties ne doive notifier un congé ou payer une indemnité.

3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de....., prenant cours le pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une seule fois, pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur

Le bail peut être résilié par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
 - ✓ en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré ;
 - ✓ moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas « l'occupation personnelle » dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

3.3.3. Résiliation anticipée par le preneur

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 4 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

3.4. Bail à vie

3.4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

3.4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible.
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement,

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat en application de l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

4. Loyer (hors charges)

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n°.....

4.2. Indexation

- Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), 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 au 4.1.

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

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

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est :

4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement.

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues. Le preneur :

- versera, en plus du loyer, une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :.....
.....
.....

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles ou révision des charges forfaitaires

À tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

5.4. Charges privatives

5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

5.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR²
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR

² Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Montant forfaitaire
- Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes (si d'application)

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provision(s) selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- correspond au taux d'intérêt légal ;

est conventionnellement fixé à un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal)

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1^{er} janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

du bailleur

du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

du bailleur

du preneur

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;

ou

- une caution personnelle.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. A défaut de décider de faire l'état lieux d'entrée directement par les parties elles-mêmes, les parties conviennent que l'état des lieux d'entrée légalement obligatoire sera dressé par le Bureau d'Expertises NICOLAI & ASSOCIES, Géomètres-Experts assermentés et Experts Immobiliers (www.expertsnicolai.be - 010/45.10.05) dont elles déclarent avoir pris connaissances des modalités de leur intervention et qu'elles mandatent en qualité d'expert unique pour cette mission.

Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

9.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

L'expert aura pour mission de déterminer et fixer les éventuels dégâts locatifs et estimation de la durée de l'indisponibilité des lieux, tenant compte des dispositions légales et, notamment de l'entretien locatif normal attendu et/ou contractuel, de l'usure normale, et la vétusté appréciés sur base de la nature et qualité des matériaux mis en œuvre, de l'état à l'entrée ainsi que de la durée d'occupation.

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

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

Les parties confèrent le caractère irrévocable et contraignant aux missions confiées à l'expert. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations et décision de(s) l'expert(s) choisi par les parties ou désigné par le Juge valent tierce décision obligatoire et lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

10. Entretien et réparations

10.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes 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.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

Les parties précisent et complètent cette liste avec les points ci-dessous :

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Le Preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de ventilation, de distribution de l'eau froide et chaude, les évacuations des eaux usées, les fosses septiques, citernes, dégraisseur, etc. Le preneur demandera à chaque spécialiste agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au bailleur avant la date anniversaire annuelle d'entrée dans les lieux.

Le preneur 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 décharges, les installations de sonnerie, alarme, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il vérifiera le bon fonctionnement et manipulera notamment les vannes d'arrêt, de chauffage et de purge. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ou entartrés même partiellement. Il s'assurera du bon état des gouttières et descentes d'eau et les nettoiera régulièrement pour éviter leurs obstructions. En cas de nécessité, il fera appel à un professionnel pour remplir ses obligations.

Le preneur s'assura d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilation des

lieux adaptées aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les façades et nettoiera, à la 1ère apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté à charge du bailleur. Les modes d'emploi des équipements électroménagers sont disponibles soit dans les lieux (voir état des lieux), soit sur demande auprès du bailleur, soit sur le site des fabricants (voir étiquette de référence sur chaque appareil)

Si existants, le preneur entretiendra en bon état et sans que ce soit exhaustifs, les jardins, bassins ou piscine et accessoires (avec hivernage et déshivernage professionnels), ainsi que les terrasses, trottoirs, parterres, talus et tous les abords privatifs. Il traitera les allées, taillera les végétations palissées, les haies en hauteur et épaisseur 2 fois l'an, tondra et scarifiera les pelouses en cas de nécessité et suivant la récurrence nécessaire.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades n'est toléré. Dans les murs, seuls les crochets X et poinçonnements légers sont tolérés dans un nombre limité à 4 par pièce.

Il y a lieu de préserver des lieux de toute fumée de tabac ou nicotine. A défaut, un lessivage complet des murs et plafonds sera à faire aux frais du preneur ainsi que l'application d'une couche de propreté. Toute décoloration ou odeur d'équipements liée au tabac entraînera son remplacement au frais exclusifs du preneur. Dans tous les cas, le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, laver les peintures si besoin et remettre les lieux parfaitement propres à sa sortie.

Toutes réparations ou interventions entreprises par le locataire ou commandées par celui-ci seront faites dans les règles de l'art, et si besoin, en faisant appel à des personnes ou entreprises qualifiées et assurées pour le travail demandé.

Si le Preneur 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 entretien, du mauvais usage ou d'un usage excessif du matériel visé.

10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :.....

et en produira une attestation : Oui Non

- Installation de chauffe-eau : tous les ans/autres périodes :.....

et en produira une attestation : Oui Non

- Cheminée(s) : tous les ans /autres périodes :

et en produira une attestation : Oui Non

- Autres :tous les

et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée. Lorsqu'un écart de temps de plus de 2 mois existe entre le moment de l'état des lieux et la date du dernier entretien, il sera pris en compte un décompte au prorata temporis de l'usage fait depuis le dernier entretien sur base de la périodicité d'entretien attendue. Par défaut, la périodicité est annuelle.

10.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Travaux

11.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué :

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.
- pourront être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur.
- pourront être effectués dans la mesure suivante :

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

11.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)

- Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

• Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) :

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

Les travaux prendront cours le .../.../..... et s'achèveront le .../.../..... (*max. 12 mois plus tard*).

• Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
 - le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
 - le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

- **Réception des travaux**

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

- **Droit et obligations des parties**

- a) Dans le chef du preneur**

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communiquera toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donnera accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

- b) Dans le chef du bailleur**

Le bailleur portera à la connaissance du Service d'Inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur.

En contrepartie des travaux, le bailleur renonce à la faculté de mettre fin au bail et :
(cochez votre choix)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de, débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ou une remise de loyer d'un montant de pour une période de, débutant à la fin des travaux.

- **Inexécution des travaux**

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

12. Cession

12.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

12.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

13. Sous-location

- Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- Le preneur peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

14. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1^{er} du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer le preneur, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

15. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

16. Assurance

1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause

d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

2. Autres assurances

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

[Autre]

17. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

18. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

A partir du 1^{er} janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur

- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

19. Droit applicable et litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et spécialement le Code bruxellois du Logement.

Les juridictions de Bruxelles sont seules compétentes en cas de litige.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

20. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti.

Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

21. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué 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.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

.....

23. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée (ou à joindre après réception de l'expert)

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

La caution (si d'application)