

RÉGION BRUXELLOISE

BAIL D'APPARTEMENT MEUBLÉ OU NON MEUBLÉ AFFECTÉ A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur¹ (identité complète du ou des bailleur(s) - **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**) :

a. ~~Mr/Mme² ...~~ né(e) à

~~ici représentée par~~
le N° de registre national :

~~Domicilié(e) ..~~

~~Adresse courriel³ : ..~~

~~b. Mr/Mme²~~ né(e) à

~~le~~ N° de registre national :

~~Domicilié(e)~~

~~Adresse courriel³ :~~

~~c. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.² :~~

~~dont le siège social est établi :~~

~~inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n°~~

~~représentée par M~~ né(e) à le

~~en vertu des pouvoirs lui/leur² conférés suivant décision du~~

~~parue au Moniteur Belge du~~

~~Adresse courriel³ :~~

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

¹ Biffer les mentions inutiles entre A, B et C

² Biffer les mentions inutiles

³ En précisant l'adresse courriel, le bailleur et/ou locataire accepte de recevoir les informations et documents par voie électronique. Il lui revient donc de signaler toute modification d'adresse de courriel

ET

Le preneur⁴ (identité complète du ou des preneur(s) - **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**) :

a. Mr/Mme⁵ né(e) à

le N° de registre national :

Domicilié(e)

Adresse courriel⁶ :

b. Mr/Mme⁵ né(e) à

le N° de registre national :

Domicilié(e)

Adresse courriel⁶ :

c. Mr/Mme⁵ né(e) à

le N° de registre national :

Domicilié(e)

Adresse courriel⁶ :

d. Mr/Mme⁵ né(e) à

le N° de registre national :

Domicilié(e)

Adresse courriel⁶ :

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

EN PRESENCE DE ³ (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète + **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**)

né(es) à le

domiciliée(s)

N° de registre national :

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

⁴ Biffer les mentions inutiles entre A, B, C et D

⁵ Biffer les mentions inutiles

⁶ En précisant l'adresse courriel, le bailleur et/ou locataire accepte de recevoir les informations et documents par voie électronique. Il lui revient donc de signaler toute modification d'adresse de courriel.

ATTENTION : Si le bailleur est un professionnel de la location, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, il y a lieu de remplir un document de cautionnement séparé du contrat de bail et reprenant les éléments essentiels visés aux articles 2043bis à octies du Code civil. Une personne physique sera considérée comme professionnelle si les revenus du contrat de bail sont considérés comme des revenus professionnels et taxés comme tels. Le fait pour un bailleur d'être en personne morale l'assimile à un bailleur professionnel.

Ce document est disponible auprès du SNPC-NEMS.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meublé - non meublé⁷

situé au ...0..... étage d'un immeuble sis àBruxelles.....

code postal ...1000..... rueRue des confédérés.105.....

comprenant ... hall d'entrée, WC, buanderie, séjour, cuisine, chambre, bureau, salle de douche et patio.....

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et **s'engage à l'occuper en bon père de famille.**

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par2..... personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Attention Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

A. Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

⁷ Biffer les mentions inutiles

~~B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.~~

~~Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente% du loyer total et..... % des charges.~~

~~Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.~~

3. DUREE

~~Attention : Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.
Remplir uniquement la clause de votre choix et biffer l'autre~~

~~A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans~~

~~Le bail est consenti pour un terme de1.... année(s) prenant cours le...01/03/2024.....pour se terminer le...29/02/2025....., moyennant un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance.~~

~~Pour un bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et inférieure ou égale à 18 mois, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions. Il en sera de même à l'échéance de chaque prorogation.~~

~~Si la durée totale du bail et des prorogations intervenues visées ci-avant dépasse 3 ans, en l'absence du préavis de 3 mois avant l'échéance ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.~~

~~Pour les baux d'une durée inférieure à six (6) mois, ils prennent fin de plein droit à l'expiration de la durée convenue. Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, il est expressément convenu entre parties que le bail est prorogé à chaque échéance, de plein droit, pour la même durée et aux mêmes conditions. Si la durée totale du bail et des prorogations de plein droit intervenues dépasse 3 ans et que le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.~~

~~B. Bail de 9 ans~~

~~Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le
et se terminant le
moyennant congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.~~

~~A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.~~

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de ...900.....
Neuf cent euros
..... € (en lettres et en

chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le ...1^{er}. de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN numéro
BE73 1262 0556 1460

Attention : Clause à compléter uniquement 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

Remarque : pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera 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 à l'article 4.

L'**indice de base** est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**.

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

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

Lorsque la garantie est établie **sous forme de compte bloqué au nom du preneur (article 6 a) 1 ci-après)**, elle correspondra à **deux mois** de loyer. Si elle est constituée **sous une autre forme**, elle correspondra à **trois mois** de loyer. BE73 1262 0556 1460

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes⁸:

a) La garantie locative telle que prévue par l'article 248 du Code bruxellois du logement

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 248 du Code bruxellois du logement, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes⁴ :

- 1.a Conformément à l'article 248, § 1, § 2, 1° et § 3 du Code bruxellois du logement, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution financière.

⁸ Biffer les mentions inutiles

1 b. Le preneur dépose une garantie locative équivalente à deux mois de loyer sur le compte du bailleur BE73 1262 0556 1460

Nom de l'institution financière (mention obligatoire pour enregistrer le bail) :

Les intérêts seront capitalisés.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

2. Conformément à l'article 248, § 2, 2° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.
3. Conformément à l'article 248, § 2, 3° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point a) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée (article 248, § 6 du Code bruxellois du logement).

b) L'aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale)
ayant son siège social à code postal
rue n°

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

7. ETAT DES LIEUX

- A. Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipements visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

- B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable⁹ ou par expert⁹

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M ...Experts Nicolai...Wavre.....
.....010/45.10.05..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

⁹ Biffer les mentions inutiles

L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

- C. Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. 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. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.
- D. Chacune des parties pourra exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux sera établi une fois les lieux vidés par le preneur mais avant la remise des clés.
- E. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.
- F. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (7 B à D). 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.
- G. En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord du bailleur, voir article 21), un état des lieux de sortie intermédiaire sera dressé avant la sortie du preneur cédant, en présence du preneur cessionnaire et du bailleur. Cet état des lieux de sortie sera établi à frais partagés entre les preneurs entrants et sortants et le bailleur. Les dégâts constatés seront à charge du preneur cédant. Cet état des lieux de sortie intermédiaire joint à l'état des lieux d'entrée initial vaudra état des lieux d'entrée du preneur cessionnaire.

8. CHARGES PRIVEES

A. Les abonnements privés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs¹⁰.

N° compteur d'eau.....

N° compteur gaz Code EAN gaz

N° compteur électricité Code EAN électricité

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs¹⁰ sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

N° compteur d'eau..DH2206621

N° compteur gaz ..33083865 Code EAN gaz

N° compteur électricité Code EAN électricité

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision mensuelle d'un montant de60..... € eau, nettoyage communs, ØlectricitØ communes, gestion, entretien chaudière

¹⁰ En ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.

C.

~~S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude,~~
d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera mensuellement à ces charges¹¹
dans les proportions déterminées ci-après :

Attention : à remplir UNIQUEMENT s'il n'y a pas de compteurs individuels.
Biffer les mentions inutiles

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible)
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
Chauffage	 €	OU €
Eau chaude	 €	OU €
Eau froide (eau de ville)	 €	OU €
Electricité	 €	OU €
Gaz	 €	OU €

Pour participer à ces charges, le preneur avancera un montant mensuel total de..... €.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location et le relevé des compteurs¹¹, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais liés aux contrôles et à l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir. Dans ce cas, l'entretien comprend le déneigement et le salage du trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

¹¹ en ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des

Les quotités du bien dans la copropriété représentent / (millièmes, dix-millièmes...) ¹² (voir article 20 du présent bail - Statuts et règlement d'ordre intérieur).

Pour participer aux charges communes, le preneur ¹³ :

A. acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur ¹². La quote-part du preneur est fixée à (pourcentage ou millièmes dans la copropriété) du montant total de l'immeuble. A cet effet, il avancera une provision mensuelle d'un montant de ⁶⁰ € ; l'eau, le nettoyage des communes, l'électricité des communs, gestion et l'entretien de la chaudière.

~~B. le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble à raison de :~~

~~..... € / OU % pour le chauffage des communs~~

~~..... € / OU % pour l'électricité des communs~~

~~..... € / OU % pour l'eau des communs~~

~~..... € / OU % pour la minuterie et autres frais électriques des communs~~

~~..... € / OU % pour l'entretien des communs~~

~~..... € / OU % pour~~

~~Les parties conviennent que, pour toutes charges non définies au présent contrat, la quote-part du preneur est fixée à % du montant total de l'immeuble.~~

~~A cet effet, il avancera un montant mensuel de ⁶⁰ €~~

B. paiera un montant forfaitaire global de € par mois.

10. RÉCAPITULATIF DU FINANCEMENT DES CHARGES PRIVÉES (ARTICLE 8) ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (ARTICLE 9)

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ⁶⁰ € / mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9 A/B/C). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9, ce montant sera destiné à servir de provision globale.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

¹² Biffer les mentions inutiles

¹³ Remplir A, B et/ou C et biffer les mentions inutiles

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Une liste (non exhaustive) des entretiens et réparations impérativement mis à charge de l'une ou l'autre partie est dressée par le gouvernement de Bruxelles-Capitale (Arrêté du 23/11/2017 - M.B. 8/12/2017).

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

1. le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
2. l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
3. le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.
4. l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
5. le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs à l'installation individuelle de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur remplacera les piles ou batteries du (des) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués.

Il 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 décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il est interdit au preneur de placer des chauffages type Zybra-Camin. Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, sterfputs, avaloirs, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition, et les utilisera conformément aux notices d'utilisation.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble et sa boîte aux lettres en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire 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 usage ou entretien du matériel visé.

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués, ou en raison de leur occupation (ex : taxe sur les secondes résidences), par l'Etat, la Région, la commune ou par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur. Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer une renonciation tacite du bailleur à cette obligation, même si cette preuve ne lui est pas réclamée.

* Voir conditions particulières

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

18. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

19. VENTE DE GRE A GRE DU BIEN LOUE

En cas de mise en vente (totale ou partielle) du bien loué de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son intention de vendre.

Si le bien est loué par plusieurs preneurs, cette notification doit être adressée à tous les preneurs. Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, cette notification doit être faite par tous les indivisaires.

20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. **Ces documents contiennent les informations concernant la répartition des charges dans la copropriété.** Le preneur s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

21. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Pour ce faire, il notifie par recommandé au bailleur le projet d'acte de cession. Ce dernier communique au preneur cédant son accord dans un délai de 30 jours de la réception du projet. A défaut de réponse du bailleur dans le délai requis, il sera réputé refuser la cession.

Le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire dans l'accord de cession.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord exprès ou tacite du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur principal. Ce dernier notifie le projet d'acte de sous-location au bailleur, par recommandé, au moins 15 jours avant sa conclusion.

Le projet de cession ou de sous-location notifié au bailleur contient toutes les données d'identification du candidat cessionnaire ou sous-locataire, conformément à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement.

22. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

23. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

24. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE

Pour les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans, le bailleur peut mettre fin au bail, anticipativement, après la première année de location, moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer, pour occupation personnelle (ou d'un membre de sa famille en ligne directe) du bien dans les conditions visées à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement.

~~Pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois~~, les parties doivent respecter la durée convenue. Cependant, si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux, le bailleur peut consentir à cette résiliation anticipée à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité égale au loyer restant à courir jusqu'à la fin de la durée convenue.

25. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE 9 ANS

Les parties peuvent anticipativement mettre fin au bail de neuf années conformément au Code bruxellois du Logement et notamment à ses articles 237 et 238.

26. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur 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.

27. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

Classe énergétique :1385.KWH.(G)..... Emission de CO2 :

28. SOLIDARITE

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

29. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant

qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

30. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et les indemnités dus par le preneur au bailleur visés par les articles 237, § 5, al. 1 et 2, 238 al. 3 et 4 du Code bruxellois du logement ne sont pas d'application **pour autant** qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur **par voie recommandée**, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

31. ANNEXES

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

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 218, § 5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat.
2. Copie du certificat PEB
3. Annexe contenant les informations précontractuelles relatives au bien loué, conformément à l'article 217, § 1^{er} du Code bruxellois du logement.
4. Si les parties optent pour l'application du régime de la colocation, elles signent l'annexe prévue à cet effet et y joignent le pacte de colocation signé.

32. EXCLUSION DU REGIME SPECIFIQUE DU BAIL DE LOGEMENT ETUDIANT

Les parties entendent expressément exclure le régime du bail de logement étudiant prévu aux articles 253 à 256 du Code bruxellois du logement.

33. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 31, Annexes

point 1:

https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi

point 2:

https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi

point 3: <https://logement.brussels/louer/repartition-des-reparations-entre-le-locataire-et-le-bailleur/>

Le bailleur a pris une assurance de groupe pour tous les locataires, ainsi le locataire paye sa participation annuelle de 100 chaque premier jour de la nouvelle année du bail au bailleur.

Le patio est ... disposition des locataires ainsi que des colocataires du rez-de-chaussée. Ils entretiendront ensemble le patio et les plantations.

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

Fait à **B r u x e l l e s** le28.../...02.../20...24

en trois exemplaires originaux, dont un reste aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le troisième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

[Signature area]

lu et approuvé

Le(s) preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

[Signature area]

[Signature area]

La(es) caution(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
« bon pour cautionnement solidaire et indivisible de
toutes obligations du preneur – lu et approuvé »



Le présent document a été rédigé par le
Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Boulevard de l'Empereur, 24/5
Tel. 02/512.62.87 www.snpc-nems.be

Reproduction interdite - Ref. 09/2021

Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement

« Annexe explicative au Contrat de bail

1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?

Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois.

Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles-Capitale.

En premier lieu, le logement doit satisfaire à des normes de sécurité.

Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.

Enfin, en troisième lieu, le bien doit présenter un équipement minimal.

Ceci signifie que :

- des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ;
- que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ;
- qu'il doit être doté :
 - o d'un minimum de prises et de points lumineux ;
 - o d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 ° en cas de gel à -10 ° (et 22 ° dans la salle de bains) ;
 - o d'une arrivée de gaz ;
 - o d'une alimentation en électricité pour la cuisine.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 4 et 219) ;
- le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements
<http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement> ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.4.

En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire. Les parties peuvent toutefois conclure un bail de rénovation en vue de remédier à certaines non conformités aux normes. En cas de bail de rénovation, des conditions définies par le Code du logement doivent être respectées.

Voici en outre quelques exemples plus précis en matière d'exigences élémentaires :

Exemple 1 : en ce qui concerne l'exigence élémentaire d'équipement en matière de chauffage, le bailleur est tenu de mettre en location un bien disposant soit du système lui-même, soit d'un branchement nécessaire afin de permettre au locataire de chauffer correctement le bien loué.

Exemple 2 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. En termes d'équipement, il faut une prise et un point lumineux par chambre ainsi qu'un point lumineux dans la cuisine.

Exemple 3 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Exemple 4 : en ce qui concerne l'exigence de salubrité, le logement doit :

1. avoir une surface éclairante de 1/12^{ème} de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
 - 18m² (1 personne) ;
 - 28m² (2 personnes) ;
 - 33m² (3 personnes) ;
 - 37m² (4 personnes) ;
 - 44m² (5 personnes) ;
 - 12m² supplémentaires de surface par personne supplémentaire.

2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?

Une **règle impérative** est une règle qui doit nécessairement être respectée dans le contrat. Les parties ne peuvent donc pas insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles ne prévoient le contraire.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 216) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.3.

En pratique :

Les règles relatives aux baux d'habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, à moins que ces dispositions ne prévoient expressément qu'il est possible d'y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et le contrat peut s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : la faculté d'indexation peut être exclue dans le bail (article 224 du Code du logement)

3) Quelle forme doit prendre le bail ?

Les baux d'habitation doivent nécessairement être établis dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

- 1° l'identité complète des parties ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer qui ne peut pas englober les charges ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges relatives aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, si le cas se présente, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement. Par exemple : un couple ne doit pas recevoir deux exemplaires puisque chacun des locataires a le même intérêt. Par contre, dans une colocation, chacun des colocataires a individuellement un intérêt individuel distinct et il faut donc un exemplaire par preneur.

Un bail fait au départ sans écrit (bail verbal) n'est pas nul mais chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un tel écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne la description du bien loué, il est proposé de spécifier la surface habitable du bien. La superficie habitable correspond à la superficie plancher totale (c'est-à-dire à l'exclusion des murs et parois) du logement. Cette notion doit être distinguée de la notion de « superficie plancher ». La superficie plancher correspond en réalité à la superficie utile du logement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 218) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.4.

En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

- Identité des parties ;
- Description du bail ;
- Durée du bail ;
- Loyer et ;
- Frais et charges.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?

L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat soit communiqué au **bureau d'enregistrement** du lieu où se situe le bien. Cette formalité **gratuite** doit être effectuée dans les 2 mois de la conclusion du bail. En cas de dépassement de ce délai, des amendes peuvent s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le bailleur n'exécute pas cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure dans le mois, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité. La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antedates.

Par exemple, si le bail est signé le 30 janvier mais est daté du 30 décembre et que le bail est enregistré le 15 février, seule compte vis-à-vis des tiers, la date de cet enregistrement. On dit que celui-ci rend le bail opposable aux tiers. Ceci a des conséquences importantes en cas de vente.

A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur ;
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 6 mois.
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 227 et 229) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.5.

En pratique :

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné : [http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux de l'E2%80%99enregistrement](http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%E2%80%99enregistrement)
L'enregistrement peut aussi se faire en ligne.

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?

a) Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b) Bail de droit commun

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

c) Bail de résidence principale

1° Neuf ans - durée de principe

Le bail de **résidence principale** est réputé conclu pour une durée de **9 ans**, même si le bail lui-même prévoit une durée plus courte.

Il est également possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans. Il doit être constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée. Il prend fin à l'issue du terme convenu par les parties.

A l'issue de la période de 9 ans, ou à l'issue du terme convenu pour un bail d'une durée supérieure à 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans ou à l'expiration de la durée convenue pour un bail de longue durée, aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans les trois cas suivants et tels que prévus aux articles 237 et 239 du Code du logement, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le **bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat** dans ces trois cas. Le bail peut dès lors prévoir des possibilités de résiliation plus restrictives dans le chef du bailleur, ou celui-ci peut décider de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué, ainsi que son lien de parenté avec le futur occupant.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

Si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté.

Cette occupation devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux. 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.

2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains **travaux**. Lorsqu'il dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, le bailleur peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé donné par écrit de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- ils doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;

- être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ;
- le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ;

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, ou, en cas de bail de longue durée, d'un triennat subséquent, le bailleur peut, **sans motif**, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, au bénéfice du preneur. Si le bail a une durée de plus de neuf ans et que le bailleur met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, il devra une indemnité équivalente à trois mois de loyer au preneur.

Le **preneur** peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4).

2° Bail de courte durée

- > Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excedant pas 3 ans**. Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent.
- > Le bail de **moins de six mois** prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.
- > Pour le bail de plus de six mois :
 - Le bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.
 - Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.
 - Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est **poursuivi** aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut en principe y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Par conséquent, les parties sont libres de prévoir une ou plusieurs des faculté(s) de résiliation pour le bailleur telles qu'elles existent pour le bail de neuf ans ou de longue durée (résiliation pour occupation personnelle, résiliation pour travaux, résiliation sans motifs). Dans ce cas, les règles indiquées au point c) 1. de la présente Annexe s'appliquent.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

4° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat. A l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 237 à 239 et 256) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point III.3

En pratique :

Les parties:

- choisissent la durée du bail -en cas de bail de résidence principale le bail est réputé conclu pour 9 ans au moins, sauf bail de courte durée ;
- Le tableau ci-dessous reprend en synthèse les facultés de résiliation du bail de résidence principale :

Durée \ Faculté	Résiliation <u>anticipée</u> par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de 9 ans (principe)	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation personnelle (à tout moment) - Travaux (fin de triennat) - Sans motifs mais moyennant indemnité (fin de triennat) (9 mois si résiliation en fin du 1^{er} 	<ul style="list-style-type: none"> - A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Dans les 3 autres cas: préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter		

Bail de courte durée (max. 3 ans)	- Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, uniquement pour occupation personnelle - préavis de 3 mois -	- Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, à tout moment, préavis 3 mois, indemnité 1 mois
Bail de longue durée	Indemnité réduite à 3 mois si résiliation sans motif à l'issue du 3 ^{ème} triennat ou d'un triennat subséquent	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

6) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?

Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer se fait librement.

Pour les baux de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe même en cas de prorogation du bail.

Pour les baux de résidence principale de neuf ans ou plus, le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat sauf si les parties conviennent d'une telle modification en raison de travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Les parties peuvent négocier la révision du loyer uniquement entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 240) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point III.9.

En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Cependant, les travaux exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires (point 1. ci-dessus) n'entrent pas en considération dans la variation de la valeur locative.

7) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation

Les parties conviennent soit qu'elles pourront demander l'indexation du loyer, soit qu'elles ne pourront pas demander une telle indexation. L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle doit être expressément demandée par écrit.

Elle ne peut être demandée pour le passé que pour les trois mois précédant la demande d'indexation.

Si les parties optent pour la faculté d'indexer le loyer, la formule est la suivante :

loyer de base x indice nouveau

Indice de base

Le loyer de base est celui convenu dans le bail.

L'indice nouveau est l'indice du mois précédant la date anniversaire du bail.

L'indice de base est l'indice du mois précédant la conclusion du contrat.

Les parties peuvent choisir une autre formule mais celle-ci ne peut pas aboutir à un loyer supérieur à celui résultant de celle citée ci-dessus.

Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (article 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.14.

En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail.

Pour calculer le loyer indexé :

http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/

(attention de bien choisir la Région bruxelloise)

Exemple :

Un bail est conclu le 15 janvier 2018 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars.

L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2019.

Si l'indexation est demandée le 15 août 2019, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

500 EUR x indice de février 2019

Indice de décembre 2017

8) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?

Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges).

Leur mode de calcul doit être précisé dans le contrat ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail, pour autant que le preneur démontre un dommage.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 217 et 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, points II.3. et II.14

En pratique

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent. Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quote-part. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quote-part. Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

9) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?

Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- Le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcariateurs et adoucisseurs d'eau ;
- Le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliées, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ;
- L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
- Le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

En aucun cas le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir **nécessaires**.

Cette répartition est obligatoire.

Le Gouvernement a établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.

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 supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien 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.

Les parties peuvent également décider d'autoriser le bailleur à exécuter des travaux destinés à adapter le logement à une **situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**. Elles décideront au plus tard un mois avant l'exécution des travaux, si ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer, celle-ci devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 223) ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.6.

En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin,...) pour lesquels le preneur

fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

10) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?

- A. Opposabilité du bail : En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :
- > Soit le bail a une date certaine (c'est-à-dire, qui n'est pas susceptible de contestation) antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter.
 - > Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail pour autant qu'il y ait une clause d'expulsion prévue dans le contrat ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine) même si le bail contient une clause d'expulsion.
- Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. Les motifs de préavis sont :

1. L'occupation personnelle
2. Des travaux importants (de plus de trois ans de loyer)

Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Pour plus d'informations :

- le Code du logement (articles 229 et 242 à 247);
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, points II.12 et III.5.

11) Comment les parties assurent-elles le bien ?

Les parties peuvent assurer le bien selon des modalités distinctes qu'il leur appartient de choisir.

Ainsi, le preneur peut assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, recours des tiers, etc).

Les parties peuvent également décider que, pour éviter la multiplicité des recours, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur contre tous les périls qu'il juge utile de couvrir.

Les parties peuvent prévoir que, si en raison des activités du preneur ou ceux dont il répond, en ce compris les sous-locataires éventuels, devaient entraîner une augmentation des primes d'assurances de l'immeuble dues par le bailleur, cette augmentation serait à charge exclusive du preneur.

Le preneur peut par ailleurs assurer à ses frais tous objets se trouvant dans le bien loué ainsi que les aménagements immobiliers qu'il aurait effectués, contre les périls qu'il juge utile de couvrir.

Dans le cadre des assurances qu'elles contractent, les Parties peuvent réciproquement renoncer à tous recours qu'elles pourraient être amenées à exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre toutes personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dégâts qu'elles pourraient subir à la suite d'événements tels l'incendie, le dégât des eaux ou du chef de tous autres inconvénients, dommages dont la survenance est liée à l'occupation de l'immeuble.

Elles peuvent également décider de conserver un droit de recours contre la personne qui aurait commis un acte de malveillance à l'origine des dommages.

12) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Le Code du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1^{er}).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- Le conciliateur expose aux parties - après les avoir entendues - une solution à leur litige ;
- Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications.

C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 233) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point VII

En pratique

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

Le bail peut prévoir que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement

R. VERVOORT, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

C. FREMAULT, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement