

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE - REGION DE BRUXELLES

ENTRE

A. Bailleur :
avenue Lo

ET

B. Preneur :
domiciliée

C. Les cautions :
tous deux domicil
solidaire et indivisi

EST CONVENU CE QUI SUIIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le **Bailleur** donne en location au **Preneur** le bien décrit comme suit :

- Type de logement : appartement au douzième étage, dénommé L12
- Adresse : 67 boulevard Louis Mettwie à 1080 Bruxelles, bte 45
- Description sommaire: hall, très grand living, cuisine, 3 chambres, une salle de bain, une salle d'eau, 2 toilettes, terrasses, cave n°24, garage n°307

Le **Preneur** indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le bien ne peut être occupé que par maximum 5 personnes.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **DEUX ANS, soit 24 mois**, prenant cours le : 1^{er} février 2024 pour se terminer le 31 janvier 2026.

Le bail de courte durée peut être prorogé, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Par ailleurs, le **Preneur** peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer.

Le **Preneur** devra aviser le **Bailleur** par courrier et, en application de la loi du 13 avril 1997, article 10 § 9, le renon prend cours le 1^{er} du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

3. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUR (1.250 €) payable chaque mois, par ordre permanent le **1^{er} de chaque mois**, sur le compte tiers BE42 0018 5902 9854 - code BIC GEBABEBB, ouvert au nom du Cabinet CARLIER sprl.

Conformément à l'article 1728 bis 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.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

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

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le loyer indicatif de référence pour ce logement se situe entre 1.391 € et 1.700 €.

4. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Le chauffage est fourni par une chaudière individuelle au gaz.

Les charges communes dues par le **Preneur**, au prorata de sa quote-part, comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien des communs de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, aux ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais ainsi que les réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble, ainsi que les consommations privées d'eau froide.

La quote-part des charges communes dues par le **Preneur** se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le **Bailleur**, son représentant, ou le syndic.

L'immeuble s'appelle ACP LA PALMERAIE

Les quotités pour les charges communes du bien dans la copropriété représentent 110 / 10.000e

Le syndic est VICTOR H, av. des Eperviers, 9 à 1150 Bruxelles - tel : 02/808.29.03 – mail : info@victor-h.be

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le **Preneur** versera, en même temps que son loyer, une provision de **200 €** destinée à couvrir ces frais, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédécrit, le **Bailleur** ou le **Preneur** versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Les provisions payées ne portent pas intérêts.

En fin de contrat, le bailleur présentera au preneur un décompte de sortie dans lequel sera intégré une régularisation des charges provisionnelles basée sur les frais des années précédentes et prorata temporis. En cas de désaccord sur ce décompte, la garantie restera bloquée jusqu'à ce que le décompte annuel des charges et le décompte des frais de chauffage et/ou eau soit disponible.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs, remplacement de tous fusibles, seront à charge exclusive du **Preneur**.

Compteur électricité : compteur 20340043ISK - EAN 541448920705785948

Compteur gaz : compteur 25522494ITR - EAN 541448920705785955

Compteur eau : compteur de passage

5. ETAT DES LIEUX

Il sera dressé, en début de bail, un état des lieux détaillé à frais communs, par moitié, par l'expert ci-après désigné Monsieur Eric DEGRAUX, Géomètre-Expert Immobilier, mail bureau.degraux@skynet.be tél. 02/374.02.92 ou 0475 250 594.

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, 15 jours avant la date prévue pour le récolement de l'état des lieux.

Si l'expert choisi est empêché pour établir, à la sortie, le récolement de l'état des lieux, les parties devront s'entendre sur le choix d'un autre expert, au plus tard quinze jours avant la fin du bail, et à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Sauf convention contraire, à la fin du bail, un état des lieux de sortie sera établi en vue de constater et d'évaluer les dégâts locatifs éventuels imputables au **Preneur** et fixera les indemnités à payer par le **Preneur**, après que ce dernier aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

Le **Preneur** reconnaît toutefois avoir reçu les lieux tel que décrits au procès-verbal d'état des lieux d'entrée et s'engage à les restituer dans le même état, à sa sortie, compte tenu de l'usure locative normale.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux de sortie, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celui-ci contradictoire.

6. GARANTIE LOCATIVE

Le **Preneur** constituera, au profit du **Bailleur**, avant de recevoir les clefs et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et dès 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.

En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Le Preneur dépose une garantie sous forme de bon d'assurance auprès de KORFINE pour un montant correspondant à 2 mois de loyer. Ce bon d'assurance est au nom du Preneur. Les intérêts seront capitalisés au profit du Preneur.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties moyennant production soit d'un accord écrit des parties, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

7. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le **Bailleur** n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée par le **Preneur** à l'exercice d'une activité professionnelle. Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le **Preneur** assumera seul, à la décharge du **Bailleur**, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le **Preneur** occupera les lieux en bon père de famille.

Le **Bailleur** rappelle les dispositions de l'article 1725 du Code Civil qui dit que le **Bailleur** n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au **Preneur** à les poursuivre en son nom personnel.

Le **Preneur** déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis.

En conséquence, il n'est imputé au **Bailleur** aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le **Preneur**, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le **Preneur**, le **Bailleur** n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le **Preneur** de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du **Bailleur** et de l'autorité concernée.

Toute charge susceptible d'être subie par le **Bailleur** en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le **Preneur** sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le **Preneur** ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien.

8. RETARDS DE PAIEMENT

En cas de retard de paiement quelconque dû, le **Preneur** sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

A défaut de réaction, un deuxième rappel sera envoyé par lettre recommandée et une somme de 20 € sera portée en compte au **Preneur** à titre de frais administratifs.

9. DETECTEURS DE FUMEE

Le bien est équipé de détecteur(s) de fumée. Le **Preneur** s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) de fumée sans l'accord écrit et préalable du **Bailleur**.

Ce(s) détecteur(s) est/sont munis d'une batterie dont la durée de vie est d'au moins 5 ans. Le **Preneur** s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le **Bailleur** lorsque la batterie est déchargée ou qu'il existe un dysfonctionnement par lettre recommandée.

Le **Bailleur** remplacera la pile lorsque la durée de vie normale de celle-ci sera écoulée, sur base des indications du fabricant ou lorsque le **Preneur** l'avertira par recommandé qu'il y a lieu de le faire.

10. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le **Preneur**, à l'exception du précompte immobilier.

Le **Bailleur** procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

11. ASSURANCES

Le **Preneur** sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces et les dégâts suite à un acte de vandalisme, un vol ou une tentative de vol. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il

communiquera au **Bailleur**, avant la remise des clefs, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours. 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.

12. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le **Bailleur** prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture des menuiseries extérieures.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le **Preneur** devra en aviser le **Bailleur** sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité ni diminution de loyer, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le **Preneur** s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, pour autant qu'elles aient été occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

En outre, le **Preneur** permettra au **Bailleur** et/ou à son mandataire d'examiner toutes conséquences de sinistres et de faire exécuter, le cas échéant, les travaux de réfection nécessaires.

Le **Preneur** permettra que l'on effectue dans les lieux loués, tous travaux d'installation, d'entretien ou de restauration quelconques, justifiés par la jouissance du bien loué, sur simple demande du **Bailleur** ou de son délégué.

Le **Preneur** ne pourra en aucun cas s'opposer à l'accès des lieux loués par des firmes d'hygiène spécialisées, chargées de la désinfection, désinsectisation, dératisation, curage et désobstruction des décharges sanitaires.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le **Bailleur** en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de toute autre installation.

En cas d'accident ou de sinistre, le **Preneur** informera d'urgence le **Bailleur**, sous peine de dommages-intérêts.

Le **Bailleur** ne répondra du chômage ou du mauvais fonctionnement des services et appareils que s'il est prouvé, qu'une fois averti, il n'a pas pris, aussitôt que possible, toutes mesures en son pouvoir pour y parer.

Le **Preneur** fera réparer et remplacer au besoin tout appareil, conduit ou installation détériorés par manque d'entretien, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués en y déversant des matières telles que graisse, huile, nourriture (fonds d'assiettes et fonds de casseroles) langes, lingettes, tampons et serviettes hygiéniques.

Il entretiendra les terrasses et sera tenu de nettoyer les évacuations d'écoulement des terrasses.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du **Preneur**.

Le **Bailleur** ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Le **Preneur** procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le **Preneur** en bon état de fonctionnement.

Le **Preneur** fera procéder annuellement à l'entretien de sa chaudière individuelle et/ou des chauffe-eaux ainsi que les cheminées et autres conduits. Il devra fournir la preuve de cet entretien chaque année et, à sa sortie, il devra fournir la preuve d'un entretien effectué au maximum trois mois avant sa sortie.

Le **Preneur** remplacera toutes vitres brisées ou fêlées quelle qu'en soit la cause, même fortuite. Il entretiendra les volets, les sangles et enrouleurs.

Les châssis en PVC sont à laver tous les 6 mois avec de l'eau tiède et du savon liquide afin qu'ils restent blancs. Le preneur veillera à ne pas griffer les châssis. Idem pour les châssis en aluminium.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, l'entretien et toutes les interventions techniques ayant trait à l'entretien sont à charge du **Preneur**.

Il est interdit d'utiliser de la soude caustique pour déboucher les canalisations.

13. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du **Bailleur** et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du **Preneur**, à l'entière décharge du **Bailleur**, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

A la sortie, les plafonds seront de couleur blanche et les murs de couleur claire.

Des couleurs foncées seront considérées comme dégâts locatifs.

14. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Preneur s'oblige à respecter les statuts de la copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il 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 le gestionnaire.

Il est absolument interdit de déposer des objets, quel qu'ils soient et quelque soit la durée du dépôt, dans les communs. A défaut, seul le locataire est responsable des éventuels dégâts ou pertes.

En cas de dépôt sauvage d'objets dans les communs, si ces objets ne peuvent être attribués à l'un des occupants, ceux-ci seront évacués aux frais de TOUS les occupants, quelle que soit leur date d'entrée.

Il est rappelé que Bruxelles Propreté enlève gratuitement jusqu'à 3m³ par an : tel : 0800/981.81.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

15. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le **Preneur** supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au **Bailleur** du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le **Bailleur** déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le **Preneur** ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont : classe C et émissions en CO₂ de 23.

16. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du **Preneur**, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le **Preneur** a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

17. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le **Bailleur** ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le **Preneur**.

Sauf convention contraire, le **Bailleur** veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le **Preneur** pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au **Preneur** un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le **Bailleur** est également habilité à prendre rendez-vous avec le **Preneur**, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du **Preneur**, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du **Preneur**, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le **Bailleur** en avertira le **Preneur** qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au **Bailleur**.

18. ELECTION DE DOMICILE

Le **Preneur** fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au **Bailleur** qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, et qui devra être située en Belgique.

19. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le **Bailleur** ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le **Preneur** avisera immédiatement le **Bailleur** de la modification éventuelle de son état civil.

20. TRAVAUX

L'appartement est loué dans l'état où il se trouve actuellement.

21. SOLIDARITE

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

22. LITIGES

En cas de litige ou de procédure, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

23. SORT & PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : contact@cabinetcarlier.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

24. ANNEXES

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

1. Annexe contenant les informations précontractuelles relatives au bien loué, conformément à l'article 217, § 1er du Code bruxellois du logement.
2. Copie du certificat PEB.
3. 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.

25. CLAUSES PARTICULIERES

Le présent bail est soumis aux conditions suspensives et cumulatives ci-après :

- le paiement du premier mois de loyer,
- la constitution de la garantie locative,
- la police d'assurance prévue à l'article 10,
- la rédaction d'un état des lieux d'entrée par l'expert désigné.

A défaut de parfaite exécution des conditions ci-dessus, le **Bailleur** ou son représentant ne remettra pas les clefs du bien faisant l'objet de la convention.

Des plaquettes nominatives seront apposées au nom du **Preneur**, soit : BADAoui JAHMI

Les frais relatifs à la fabrication de ces plaquettes sont à charge du **Preneur**.



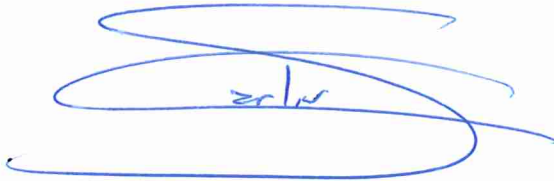
En conclusion de quoi, le **Preneur** versera au **Bailleur**, la somme de MILLE QUATRE CENT CINQUANTE euro (1.450 €), dès signature de la présente, à titre d'acompte, somme représentant le montant du loyer et de la provision pour les charges à l'échéance du 1^{er} février 2024.

Fait à Bruxelles, le 26 janvier 2024 en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Le Bailleur

Signature précédée de la mention
« lu et approuvé »

lu et approuvé

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Le Preneur

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

« Lu et approuvé »

A handwritten signature in blue ink, featuring a vertical line on the left and a series of loops and strokes on the right.

Annexe 1 : Article 217, § 1^{er} du Code bruxellois du logement

Art. 217. - Information précontractuelle

§ 1^{er}. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- 4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes 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 (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 5° le certificat de performance énergétique ;
- 6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.]

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse Boulevard Louis Mettwie, 67, BP 45
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Appartement 12 L gauche

Surface brute 145 m²

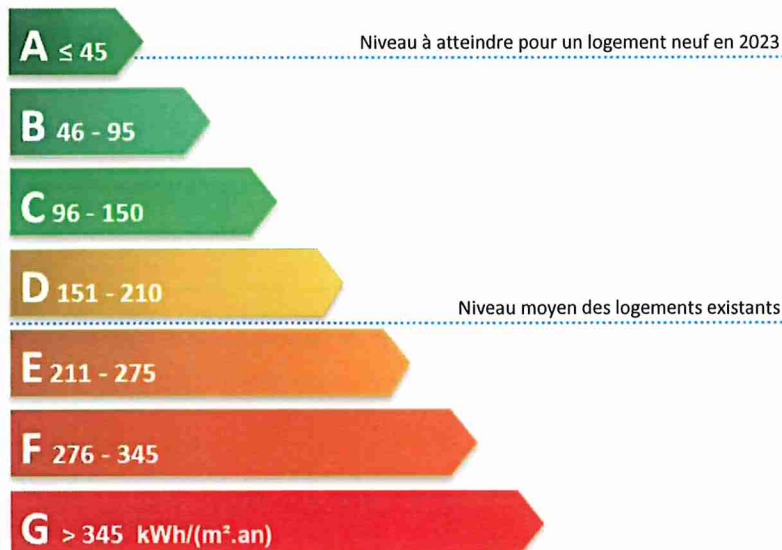


Ce certificat de performance énergétique (PEB) informe sur la qualité énergétique de ce logement et propose un scénario de rénovation à mettre en oeuvre pour améliorer sa performance énergétique. La consommation par m² reprise ci-dessous permet de comparer de manière objective la performance énergétique des logements bruxellois, indépendamment du comportement des occupants et de la superficie du logement. **Félicitations, cette habitation est meilleure que la moyenne !**

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

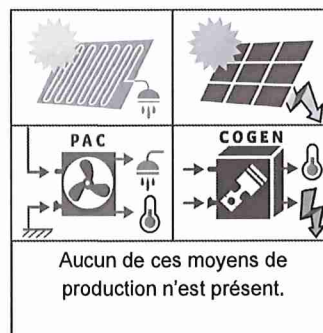
Classe énergétique

Très économe

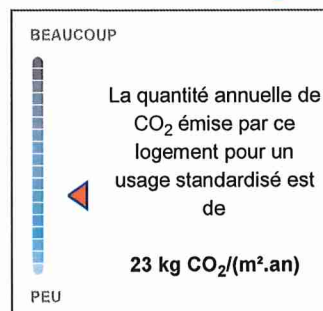


Très énergivore

Energie renouvelable



Emissions de CO₂



Consommation annuelle d'énergie primaire



Vos consommations réelles sont différentes des consommations calculées ci-dessus ?

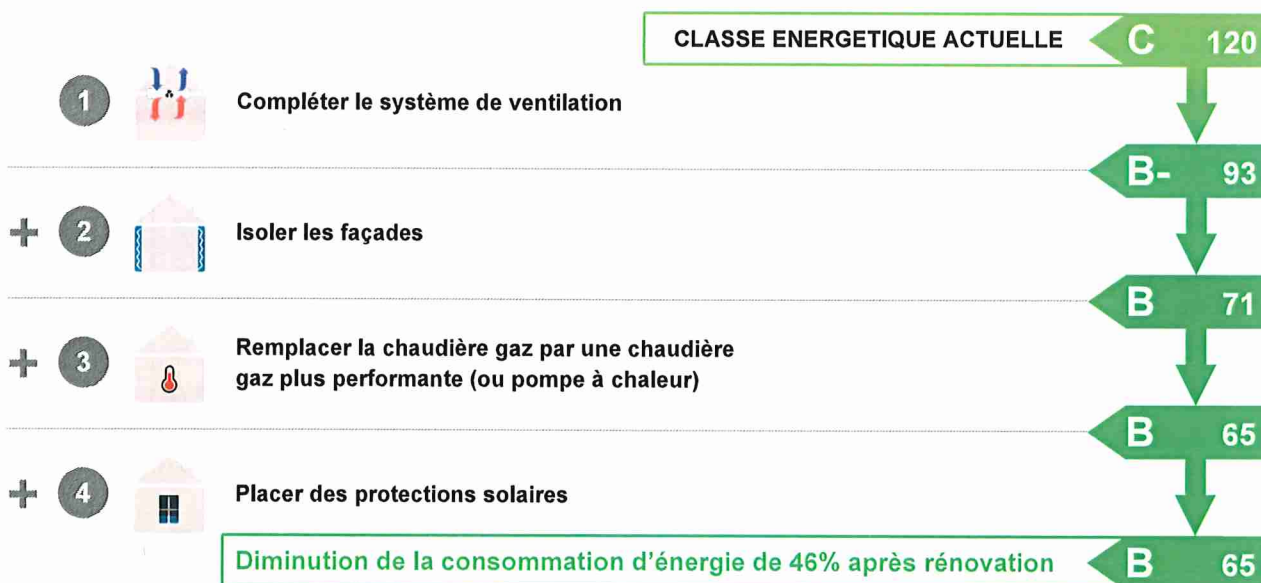
Les raisons sont expliquées dans le paragraphe : "Quelle différence avec la consommation réelle du logement?"

Recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement

Ce certificat PEB propose les travaux à réaliser qui permettent la plus grande amélioration de la performance énergétique de ce logement. Ces recommandations sont générées sur base des données encodées par le certificateur. Elles sont reprises de manière synthétique dans le scénario de rénovation et ensuite de manière détaillée dans la liste détaillée.

Scénario de rénovation recommandé

Le scénario de rénovation proposé ci-dessous reprend l'ensemble des recommandations de travaux et présente les économies d'énergie réalisées. Les recommandations sont classées par ordre d'économie en énergie primaire. La 1ère recommandation est donc celle qui permet d'améliorer le plus la performance du logement. Le résultat présenté à la fin du scénario est obtenu si tous ces travaux ont été réalisés. L'ordre des travaux n'est évidemment pas obligatoire. Le propriétaire est libre d'adapter ce scénario en fonction de ses besoins.



Comment se lancer dans la rénovation de manière optimale ?

En vous faisant accompagner gratuitement par Homegrade

Les conseillers de Homegrade vous accompagnent à chaque étape de votre processus de rénovation et peuvent vous aider à mettre en place les recommandations de ce certificat PEB.

Ils vous aident à diminuer votre consommation d'énergie au quotidien et vous communiquent des informations utiles sur les coûts, les bonus financiers et les aspects techniques des recommandations. Homegrade est un service régional gratuit.

www.homegrade.brussels

Tél: 02 219 40 60 ou 1810



En bénéficiant des aides financières

Afin d'atteindre l'économie d'énergie présentée par une recommandation, assurez-vous de suivre les conditions techniques pour l'obtention des aides régionales. Pour plus d'infos concernant ces aides financières pour les travaux, contactez Homegrade ou consultez le site internet.

www.renolution.brussels

Tél: 0800 35 270



Liste détaillée des recommandations

La liste ci-dessous détaille l'ensemble des recommandations du scénario de rénovation proposé ci-dessus. Chaque recommandation décrit l'élément de l'habitation à améliorer, les économies d'énergie estimées et la solution technique proposée. Chaque recommandation est également accompagnée d'une première icône qui indique le type d'élément concerné (façade, toit, fenêtre, etc.) et éventuellement d'une seconde qui signale s'il y a des règles d'urbanisme, de copropriété et/ou de mitoyenneté à prendre en compte (explications ci-dessous). Certaines recommandations présentent une valeur U existante et améliorée. La valeur U indique la quantité de chaleur qui passe à travers la paroi. Plus la valeur U d'une paroi est basse, meilleure est l'isolation de celle-ci car cela signifie qu'il y a peu de chaleur qui passe à travers la paroi. Cela permet de comprendre comment l'économie d'énergie d'une recommandation est calculée : celle-ci considère que la paroi concernée a été isolée selon la valeur U améliorée indiquée.

Urbanisme



Les recommandations qui modifient l'esthétique d'une façade vue de l'espace public doivent généralement obtenir une autorisation de la commune (permis d'urbanisme) avant d'être mises en œuvre. Dans certains cas de figure, vous devrez faire appel à un architecte pour l'obtenir. Vous trouverez des informations plus précises auprès du service d'urbanisme de votre commune.

Copropriété



Si cette habitation fait partie d'une copropriété, les recommandations marquées par ce signe doivent généralement être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir être mises en œuvre. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

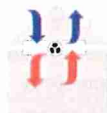
Mitoyenneté



Les recommandations marquées par ce signe doivent être mises en œuvre en tenant compte des principes qui régissent la mitoyenneté. Les modalités peuvent être négociées avec le voisin concerné dont l'accord préalable sera souvent nécessaire et toujours souhaitable.

1

Compléter le système de ventilation



Cette habitation ne dispose pas d'un système de ventilation suffisant pour assurer une bonne qualité et un bon renouvellement de l'air intérieur. Une ventilation insuffisante, due à l'absence de dispositif de ventilation dans certains locaux, augmente les risques de condensation et l'apparition de moisissures qui nuisent à la santé des occupants et accélèrent la détérioration de l'habitation.

Pour garantir une bonne qualité de l'air intérieur, il est nécessaire de ventiler correctement les locaux de l'habitation, d'une part en amenant de l'air neuf dans tous les locaux « secs » (séjour, chambre, bureau, salle à manger) et d'autre part en évacuant l'air vicié de tous les locaux « humides » (buanderie, cuisine, salle de bain, toilette). L'ensemble des dispositifs d'extraction doivent chacun fonctionner selon le même mode (ouverture naturelle ou ventilateur mécanique). Il en va de même pour les dispositifs de pulsion. Les locaux repris ci-dessous et dont le dispositif est absent doivent être complétés :

Objet des travaux	Type de local	Dispositif	Dispositif à placer	Economie d'énergie kWh/(m².an)
Locaux secs	Séjour	présent	-	
	Chambre	présent	-	
Locaux humides	Salle de bain	présent	-	
	Cuisine	absent	extraction	

Si installation double flux (avec récupération de chaleur)

26,8

2

Isoler les façades

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur, notamment car les murs isolés ne seront plus froids.

L'isolation des façades par l'extérieur est la méthode la plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou architecturales), l'isolation par l'intérieur est à envisager. Ce mode d'isolation est délicat à mettre en œuvre (ponts thermiques, traitement du mur existant,...) et plusieurs méthodes existent (panneaux d'isolation rigide avec finition plâtre collés, contre-cloison légère remplie d'isolation, ...). Un examen préalable de la paroi (humidité, fissure, parement, ...) permettra de définir la possibilité d'isoler par l'intérieur et la méthode d'isolation la plus adaptée. Demander l'avis d'un professionnel est toujours recommandé. Afin de limiter les risques de condensation, un système de ventilation complet est indispensable.



copropriété

Objet des travaux	Valeur U existante W/(m².K)	Valeur U améliorée W/(m².K)	Surface m²	Economie d'énergie kWh/(m².an)
Façade avant	1,70	Après travaux d'isolation 0,24	14,13	12,2
Façade arrière	1,70	Après travaux d'isolation 0,24	7,76	6,5
Façade droite	1,70	Après travaux d'isolation 0,24	4,59	3,8
			26,48	22,5

3

Remplacer la chaudière gaz par une chaudière gaz plus performante (ou pompe à chaleur)

Ce logement est chauffé par une chaudière non à condensation. Les vieilles technologies sont énergétiquement moins performantes qu'une chaudière gaz à condensation (avec un système de régulation complet) ou qu'une pompe à chaleur, dont il faut, en conséquence, envisager l'installation.

Afin de sélectionner la chaudière optimale, il faut déterminer, avec l'aide d'un professionnel, si la nouvelle chaudière doit assurer uniquement le chauffage ou si elle doit assurer le chauffage et l'eau chaude sanitaire du logement. L'appartement doit disposer d'un conduit individuel d'évacuation des gaz de combustion ou d'un conduit collectif adapté aux raccordements de chaudières à condensation. En effet, la chaudière à condensation ne peut pas être raccordée à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion sur lequel sont déjà raccordées des chaudières non à condensation. Il est conseillé d'en profiter pour s'informer sur la possibilité d'installer une pompe à chaleur.

L'économie d'énergie présentée ici est basée sur l'installation d'une chaudière au gaz à condensation équipée d'une régulation performante.

Objet des travaux	Economie d'énergie kWh/(m².an)
Système de chauffage	5,8

4

Placer des protections solaires



Des fenêtres situées à l'est/sud/ouest ne sont pas équipées de protection solaire. Ces fenêtres, frappées par le soleil d'été, font augmenter très vite la température intérieure au point de rendre le logement inconfortable. Placés du côté extérieur de vos châssis, les protections solaires protègent plus efficacement de la chaleur que de simples rideaux.

Une protection solaire placée à l'extérieur, par exemple un screen, de préférence de même couleur que les châssis, offre une protection contre des rayons du soleil et limite la surchauffe en été, ce qui rend superflu le recours à un système de refroidissement polluant et coûteux. En hiver, ces protections mobiles laissent pénétrer les rayons du soleil qui apportent de la chaleur permettant d'économiser en chauffage.

Objet des travaux

Protection solaire

Localisation

Façade avant
Façade arrière

Orientation

Est
Ouest

Informations complémentaires

Comment les indicateurs de performance énergétique sont-ils calculés ?

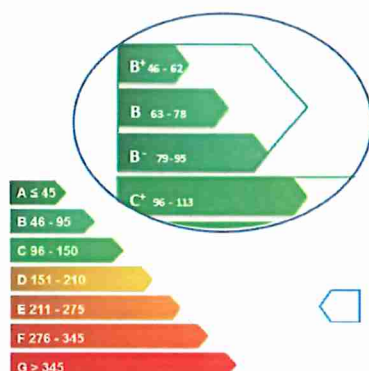
Les indicateurs de performance énergétique sont calculés sur base des caractéristiques énergétiques des parois de déperdition de l'habitation (toits, façades, planchers, portes et fenêtres), en particulier de leur degré d'isolation, et des installations techniques communes ou privées (type de chaudière, système de ventilation, type et puissance des installations de production d'énergie renouvelable, ...).

Ces données proviennent soit de pièces justificatives fournies par le propriétaire ou le syndic, soit de constatations faites par le certificateur lors de sa visite sur site et sont encodées dans le logiciel de calcul mis à sa disposition.

Certaines caractéristiques énergétiques du bien certifié peuvent cependant rester indéterminées. Dans ce cas, le logiciel utilisera des valeurs par défaut assez conservatrices, basées sur l'année de construction ou de rénovation du logement. Afin d'obtenir le meilleur résultat possible, il est donc important de fournir au certificateur un maximum de preuves acceptables.

Les indicateurs de performance énergétique sont également calculés selon des conditions standard d'utilisation du logement (température de confort, horaire d'occupation, consommation d'eau chaude sanitaire) et des conditions climatiques moyennes. Ceci permet de comparer les habitations sans tenir compte de leurs occupants (nombre de personnes et/ou style de vie).

Classe énergétique



La classe A, pour les biens les plus économes, est subdivisée en 4 niveaux dont le A++ pour une habitation à énergie positive, c'est-à-dire celle qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Les classes B à E sont divisées en 3 niveaux, suivies des classes F et G, pour les biens les plus énergivores.

La ligne en pointillés indiquant le « Niveau à atteindre pour un logement neuf en 2023 » correspond à la performance énergétique minimale qu'aurait dû atteindre votre bien s'il avait été construit en respectant les exigences PEB d'application en 2023. Depuis le 2 juillet 2008, des exigences PEB sont d'application pour les nouvelles constructions et pour les travaux de rénovation soumis à permis d'urbanisme, pour autant que ces travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et soient de nature à influencer la performance énergétique. Plus d'informations à ce sujet sur www.environnement.brussels/travauxPEB.

La classe énergétique permet de comparer facilement et de manière objective les logements mis en location ou en vente. Afin de permettre cette comparaison, le propriétaire ou son intermédiaire doit annoncer la classe énergétique mentionnée sur le certificat PEB dans toute publicité (petites annonces, affiches, Internet ...) faite pour une mise en vente ou une mise en location.

Quelle différence avec la consommation réelle du logement ?

La consommation réelle reprise des relevés ou factures est bien évidemment influencée par l'isolation de l'habitation et l'efficacité des installations techniques mais elle diffère de la consommation totale reprise sur le certificat PEB car elle dépend notamment de la température extérieure tout au long de l'année et du mode de vie : nombre de personnes qui habitent le logement, utilisation du chauffage (la température demandée dans chaque pièce, les périodes d'absences et de vacances), éclairage et nombre d'appareils électriques domestiques présents (chaufferettes, appareils électroménagers, ordinateurs,...).

Ces caractéristiques personnelles ne sont pas prises en compte lors du calcul standardisé de la consommation indiquée sur le certificat PEB. Ceci explique la différence (en plus ou en moins) entre la consommation réelle (pour un mode d'occupation personnel) et la consommation totale indiquée sur le certificat PEB (pour un mode d'occupation standardisé).

Attention, la consommation indiquée sur le certificat PEB est libellée en kWh d'énergie primaire, plus d'infos ci-dessous.

Qu'est-ce que l'énergie primaire ?

L'énergie primaire est la première forme d'énergie directement disponible dans la nature avant toute transformation. Les facteurs d'énergie primaire ci-dessous prennent en compte l'énergie nécessaire à la production, la transformation et la distribution de l'énergie au consommateur. Cela permet d'additionner différentes sources d'énergie (combustibles fossiles, électricité, chaleur) pour exprimer le résultat du certificat PEB dans une seule unité : le kilowatt-heure d'énergie primaire (kWhEP). Ainsi, conventionnellement :

- 1 kWh d'électricité équivaut à 2,5 kWhEP
- 1 kWh de toute autre source d'énergie (gaz naturel, mazout, bois,...) équivaut à 1 kWhEP

Quelle est la durée de validité du certificat PEB ?

Le certificat PEB reste valide jusqu'au **16/08/2033**, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

Pour vérifier si ce certificat PEB est encore valide, introduisez son numéro dans le registre des certificats PEB :

www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/

Le certificat PEB et la stratégie de rénovation



Renolution, une stratégie pour rénover le bâti bruxellois

RENOLUTION est le nom de la Stratégie Rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale qui vise à relever le défi climatique, tout en améliorant le confort de vie des Bruxellois et en réduisant leurs factures énergétiques. Objectif : un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/(m².an) (équivalent à C+) pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050, soit une consommation moyenne divisée par 2 par rapport à la situation actuelle. L'effort sera considérable, mais nécessaire. Les secteurs industriels et tertiaires répondront à des ambitions encore plus grandes, alors que les pouvoirs publics s'imposent les échéances les plus ambitieuses. Ainsi, Bruxelles emboîte le pas des autres régions et pays européens, qui, eux aussi, accélèrent le taux de rénovation des bâtiments.

Le certificat PEB est au cœur de cette stratégie. Il permet aux propriétaires de connaître la performance énergétique de leur logement et leur indique quels sont les travaux à mettre en œuvre afin de l'améliorer.

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- La **réception PEB** qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (depuis le 1er janvier 2011) est correctement installé;
- Le **contrôle périodique PEB** qui vérifie que les chaudières et les chauffe-eaux fonctionnent efficacement et correctement;
- Le **diagnostic PEB** qui vise à améliorer la performance du système de chauffage de plus de 5 ans à travers des recommandations et un programme minimum d'entretien.

Pour obtenir ces documents, contactez un professionnel agréé : www.environnement.brussels/professionnels-chauffage.

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, le certificateur n'a pas pu s'appuyer sur les documents suivants, délivrés dans le cadre de la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de réception PEB du système de chauffage
2. L'attestation de contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage



Des informations complètes sont disponibles sur www.environnement.brussels/chaudière.

Des questions concernant ce certificat PEB ?

Vous avez encore des questions concernant ce certificat PEB ? Voici la procédure à suivre :

1. Vous avez commandé ce certificat PEB ?

Contactez le certificateur PEB qui a établi ce certificat PEB. Il est le plus à-même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui mène à ce résultat.

2. Vous n'avez pas commandé ce certificat PEB ou votre certificateur PEB n'est plus agréé ?

Contactez Bruxelles Environnement en mentionnant le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et vos questions relatives à ce certificat PEB. Envoyez un mail à info-certibru@environnement.brussels ou un courrier à Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles ou téléphonez au 02 775 75 75.

Certificat établi par :

Nom : GIAQUINTO Angelo

Version de la méthode de calcul : V 01/2017

Société : MAPEB.be 0474/380.010 mapeb@hotmail.be

Version du logiciel de calcul : 1.0.8

Numéro d'agrément : 001021934

Rapport d'encodage

PRESENTATION

Le rapport d'encodage reprend les données encodées par le certificateur ainsi que les documents dont il les a extraites. Ce rapport fournit aussi une synthèse des superficies des différentes composantes des parois de l'habitation (murs, toitures, planchers, portes et/ou fenêtres) et permet de retrouver les détails des parois ou des installations techniques qui font l'objet d'une recommandation. C'est sur cette base que sont calculés les indicateurs de performance. Ces données peuvent être intéressantes pour l'établissement des devis avant exécution des travaux.

Légende

La preuve acceptable utilisée est identifiée par son n° dans un cadre bleu à côté de la donnée concernée.

x

La recommandation applicable est identifiée par son n° sur fond vert.

x

DESCRIPTION DE L'HABITATION CERTIFIEE

Date de la visite 09/08/2023

Description Appartement entouré par d'autres avec 2 façades.

Données générales

Référence de l'acte de base : non communiqué

Etage : N+12

Volume protégé : 428 m³

Surface brute : 145 m²

Année de construction : 1962

1

Orientation du bâtiment : Est

Masse thermique : Mi-lourd ou peu lourd

L'année de construction est basée sur la date de mise en service du bâtiment.

LISTE DES PREUVES ACCEPTABLES

Le certificateur a pu relever des données dans les documents suivants :

Catégorie	N°	Date	Nom (& Description)
Photos	1	01/01/1962	Plaque ascenseur
Photos	2	01/07/2014	Plaque chaudière
Photos	3	18/03/2022	Intercalaires vitrages
Documentation technique	4	01/04/2012	Junkers

Rapport d'encodage

PAROIS DE DEPERDITION

I. FACADES



	Surface totale paroi	- Surface ouvertures	= Surface nette
Façade avant	27,94 m²	13,81 m²	14,13 m²
Façade arrière	24,39 m²	16,63 m²	7,76 m²
Façade droite	4,59 m²	0,00 m²	4,59 m²

Façade avant	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m².K)
2 avant	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	14,13 m²	Extérieur	E	Commun	1,70
Ouvertures	Type	Année de fabrication	Protection solaire	Etage	Surface	U _w (W/m².K)			
4	Double vitrage HR, Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	2022 3	Non	+12	6,03 m²	1,97			
4	Double vitrage HR, Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	2022 3	Non	+12	3,89 m²	1,97			
4	Double vitrage HR, Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	2022 3	Non	+12	3,89 m²	1,97			

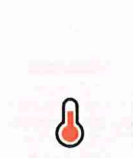
Façade arrière		Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m².K)
2	arrière	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	7,76 m²	Extérieur	O	Commun	1,70
Ouvertures		Type	Année de fabrication		Protection solaire		Etage	Surface	U _w (W/m².K)	
4		Double vitrage HR (75%), Panneau isolé (25%), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	2022 3		Non		+12	4,86 m²	1,92	
4		Double vitrage HR (75%), Panneau isolé (25%), Châssis synthétique 2+ chambres ou plus	2022 3		Non		+12	11,77 m²	1,92	

Façade droite	Type	Isolation	Lame d'air	Rénovée en	Surface nette	Contact avec	Orientation	Statut	U (W/m².K)
2 terrasse cuisine	Finition + épaisseur ≥ 30cm	Inconnue	?	-	4,59 m²	Extérieur	N	Commun	1,70

Rapport d'encodage

INSTALLATIONS TECHNIQUES

I. LE CHAUFFAGE



	Type de chauffage	Part de l'habitation
Système de chauffage	Chauffage central individuel	100 %

Système de chauffage

Producteur

1. Chaudière

PROD Junkers ZWC24-3MFK

Energie	gaz	Attestation de contrôle périodique	absente
Technologie	atmosphérique sans ventilateur	Rendement à 30% de charge	90 % sur PCI
Année de fabrication	2014		
Puissance nominale	inconnue		

4

Système de production

L'ensemble des producteurs est situé dans le volume protégé.

Attestation de réception

absente

La production de chaleur est régulée par thermostat.

Nombre d'appareils avec veilleuse

0

Pas de réservoir tampon pour l'eau du circuit de chauffage.

Système d'émission

Les émetteurs sont de type radiateurs/convecteurs avec vanne thermostatique. Un thermostat d'ambiance est présent.

Toutes les conduites en dehors du volume protégé sont isolées.

Tous les accessoires en dehors du volume protégé sont isolés.

La pompe de circulation est régulée.

II. L'EAU CHAUDE SANITAIRE



	Type d'installation	Locaux desservis
Installation ECS	Installation individuelle	Cuisine et salle de bains

Installation ECS

Système de production

Production ECS par un producteur relié au système de chauffage 1.

Système de distribution

La longueur des conduites de distribution est de 1 à 5 m.

Aucune boucle d'eau chaude sanitaire n'est présente.

Rapport d'encodage

III. INSTALLATION DE VENTILATION



Locaux secs	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
	Séjour	Oui	Naturelle
	Chambre	Oui	Naturelle
Locaux humides	Nom du local	Dispositif de ventilation	Mode de ventilation
	Salle de bain	Oui	Naturelle
	Cuisine	Non	

1 Le système de ventilation est incomplet.

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 :
 - d'un minimum de prises et de points lumineux ;
 - d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) ;
 - d'une arrivée de gaz ;
 - 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 $1/12^{\text{ème}}$ de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
 - 18m^2 (1 personne) ;
 - 28m^2 (2 personnes) ;
 - 33m^2 (3 personnes) ;
 - 37m^2 (4 personnes) ;
 - 44m^2 (5 personnes) ;
 - 12m^2 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.



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.

Pour les baux de résidence principale, 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 antidiates.

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, 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'excédant 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 :

Faculté Durée	Résiliation <u>anticipée</u> par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de 9 ans (principe)	- 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} triennat, 6 mois si résiliation en fin de 2^{ème} triennat).	- A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
<i>Dans les 3 autres cas: préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter</i>		
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 trois mois – après la première année d’occupation – indemnité d’un 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 trois 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 :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

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'informations, 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 décalcarisateurs 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 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)
3. Sans motif mais moyennant une indemnité

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 :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

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