CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

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

ENTRE

A. Le bailleur

□ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) : ....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : ..

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

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

(adresse, n°) .....

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

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

ET

B. Le preneur

☒ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national) :.....

.....

Date et lieu de naissance..

Adresse

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

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

(adresse, n°) .....

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

Ici représentée par .....

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

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse :.....

.....

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

rez-de-chaussée

.....

.....

comprenant (*indiquer au moins) :*

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

appartement comprenant 3 pieces
cuisine equipe sem, chauffage central, thermostat,
cave, jardin non meublé
.....
.....
.....
.....

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [ ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577–10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- ☐ 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.
- ☐ 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.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- ☒ neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- ☐ moins de six mois (article 3.2.)
- ☐ une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.);
- ☐ à vie (article 3.4.) ;

3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée

3.1.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le ....

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

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

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

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

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

3.1.2. Résiliation anticipée

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

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

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

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

3.2. Bail de moins de six mois

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

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

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

3.3.1. Durée

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

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

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

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

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

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

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

3.3.3. Résiliation anticipée par le preneur

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

3.4. Bail à vie

3.4.1. Durée

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

3.4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible.
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code bruxellois du Logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

b) Par le preneur

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

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

Lorsque le bailleur met fin au contrat par application de l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ....7.80.. euros.

En cas de location meublée :

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

Le loyer doit être payé :

☒ chaque mois

☐ par période de ..... mois

Il est payable :

☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période

☐ au plus tard ..... jours après le début de la période

☐ .....

Il devra être payé (*à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes*) :

☑ par virement ou versement sur le compte n°.....

□ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....

□ de la main à la main, contre quittance.

4.2. Indexation

□ Le loyer n'est pas soumis à indexation.

□ Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\textbf{loyer de base x indice nouveau}}{\textbf{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné au 4.1.

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

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

4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

□ dès le .....ème jour après réception de la mise en demeure recommandée ;

□ dès le .....ème jour après l'expiration de l'échéance.

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

□ correspond au taux d'intérêt légal ;

□ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

4.4. Loyer de référence

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

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

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

Le preneur :

- versera, en plus du loyer, une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.

□ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à .....euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.

□ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.

□ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :.....
.....
.....

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

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

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4. Charges privatives

5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

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

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

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

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

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

Le preneur interviendra dans le coût :

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

□ De l'eau de ville à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ Du gaz à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ ..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes

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

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

Le preneur interviendra dans le coût :

□ Pour ..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ Pour..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ Pour..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ Pour..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

□ Pour..... à raison de .....EUR

□ Montant forfaitaire

□ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2.

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

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

6.2. Autres

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

☒ du bailleur

☐ du preneur

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

☒ du bailleur

☐ du preneur

7. Garantie

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

Le preneur choisit :

☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque .....

ou

☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....

Et / Ou (*entourez votre choix*)

☐ une caution personnelle de ....

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

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

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

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... .....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

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

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

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

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

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

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

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

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

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

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

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

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

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

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

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

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

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

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

  et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

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

  et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

- Autres : .....tous les .....

  et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.5. Obligation d'information par le preneur

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

9.6. Réparations urgentes

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

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

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

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

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

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

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

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

Le bailleur :

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

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

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

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

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

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

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

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

☐ Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.

☐ Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

- Description et calendrier des travaux

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

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

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

- Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

☐ de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

☐ de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :

- ☐ le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
- ☐ le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

- Réception des travaux

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

- Droit et obligations des parties

a) Dans le chef du preneur

A la demande du bailleur, le preneur :

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

b) Dans le chef du bailleur

Le bailleur portera à la connaissance du Service d'Inspection régionale :
- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur.

En contrepartie des travaux, le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de .....[maximum 9 ans] ;

et / ou (*entourez votre choix*)

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

et / ou (*entourez votre choix*)

- ☐ concède au preneur une réduction de loyer de .....

Inexécution des travaux

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

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

11. Cession

11.1. Procédure

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

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

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

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

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

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

12. Sous-location

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

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

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

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

5

14. Affichages - visites

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

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

15. Assurance

Les parties conviennent que :

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

  .....

16. Résolution

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

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

17. Enregistrement du bail

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

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

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

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

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

19. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

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

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :.....
.....
.....
.....
.....
.....

21. Annexes

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

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

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

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

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à Bruxelles Ixelles, le 1/9/22

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

Le(s) preneur(s) **Le(s) bailleur(s)**