

## **CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE)**

Entre les parties:

[REDACTED]

née à [REDACTED]

Numéro National : [REDACTED]

En tant que propriétaire

Dénommée ci-après « le bailleur »

Et

Nom et adresse du garant : [REDACTED]

Premier locataire: [REDACTED]

née [REDACTED]

Numéro national/numéro de passeport : [REDACTED]

Domiciliée à [REDACTED]

Second locataire: [REDACTED]

née à [REDACTED]

Numéro national/numéro de passeport : [REDACTED]

Domiciliée à [REDACTED]

Dénommé(s) ci-après le "locataire"

Toutes les parties sont toujours solidairement et indivisiblement tenues s'il s'agit de plusieurs personnes.

[REDACTED]

## TABLE DES MATIÈRES

### CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE) 1

ARTICLE 1.	Parties	3
ARTICLE 2.	Bien immeuble loué	4
ARTICLE 3.	But de cette convention	4
ARTICLE 4.	Durée	4
ARTICLE 5.	Loyer	5
ARTICLE 6.	Garantie locative	6
ARTICLE 7.	Etat du bien loué - Etat des lieux	6
ARTICLE 8.	Entretien et réparations	8
ARTICLE 9.	Frais	8
ARTICLE 10.	Assurance	9
ARTICLE 11.	Sous-location et cession de bail	9
ARTICLE 12.	Destination du bien	9
ARTICLE 13.	Travaux d'embellissement, améliorations et transformations	9
ARTICLE 14.	Animaux domestiques	10
ARTICLE 15.	Visite et contrôle par le bailleur	10
ARTICLE 16.	Résolution de la convention aux torts du locataire	10
ARTICLE 17.	Expropriation par les Autorités	10
ARTICLE 18.	et taxes	11
ARTICLE 19.	Enregistrement	11
ARTICLE 20.	Solidarité	11
ARTICLE 21.	Décès du locataire	11
ARTICLE 22.	Environnement - Sol	11
ARTICLE 23.	Cuves à mazout	12
ARTICLE 24.	Vacance immobilière et délabrement	12
ARTICLE 25.	Détecteurs de fumée	12
ARTICLE 26.	Certificat de performance énergétique	13
ARTICLE 27.	Zones à risque d'inondation	13
ARTICLE 28.	Election de domicile	13
ARTICLE 29.	Conditions particulières	13
ARTICLE 30.	Annexes	13

ANNEXE 1 : ARRETE DU 23 NOVEMBRE 2017 DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES- CAPITALE  
INSTAURANT UNE LISTE NON-LIMITATIVE DE REPARATIONS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN QUI SONT IMPERATIVEMENT  
A CHARGE DU LOCATAIRE ET A CHARGE DU BAILLEUR (M.B. 8/12/2017) 15

Il est convenu ce qui suit :

---

## ARTICLE 1. PARTIES

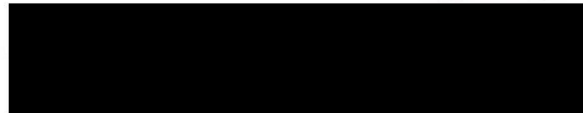
Deux parties interviennent dans ce contrat:

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le locataire est la personne physique qui prend le bien en location.

Coordonnées complémentaires du bailleur :



Coordonnées complémentaires des locataires :



---

## ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE LOUÉ

Description du bien :

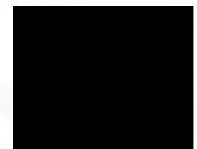
Nature: un appartement de 2 chambres à coucher

Adresse: Rue d'Argent 16, app 2.04, 1000 Bruxelles.

Description du logement:

hall d'entrée, WC séparé, living avec cuisine, salle de bains, 2 chambres à coucher, buanderie.

- avec compteurs individuels pour l'eau,
- avec compteurs individuels pour l'électricité.



Mode de gestion de l'immeuble : syndic

Ci-après : 'le bien'.

---

### ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Par cette convention, le bailleur loue un bien au locataire, qui l'accepte. Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

---

### ARTICLE 4. DUREE

Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant cours le 15/08/2024 et prenant fin le 14/08/2025

---

### ARTICLE 5. LOYER

#### 1. Montant

Loyer de base : 1300,00€ par mois. Ce loyer est adapté annuellement tel que déterminé ci-après au point 2. Le loyer est majoré d'une éventuelle provision à titre de participation dans les frais et charges.

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro [REDACTED]  
avant le 1<sup>er</sup> jour du mois au nom de [REDACTED]

Indice de base (= indice de santé): mois: août 2024

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

[REDACTED]

## 2. Indexation du loyer

Le loyer est adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, à l'indice santé dans les conditions prévues à l'article 1728 bis du Code civil et selon la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}} = (\text{indice santé})$$

Dans cette formule, l'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande. Si le recours à l'indice santé n'est plus obligatoire légalement, l'adaptation du loyer s'effectuera en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

## 3. Charges Forfait

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

Le bien dispose de compteurs individuels :

• Électricité :

- Numéro de [REDACTED]
- Code EAN [REDACTED]

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, un **forfait**, payable en même temps que le loyer.

- Pour les charges communes
- Pour les charges individuelles (Consommation d'eau, de gaz)

- **Soit au Total :** **forfait 200€**

Le montant du forfait 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.

## 4. Révision du loyer

Les parties peuvent, entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration de chaque triennat, convenir que le loyer sera revu.

A défaut d'accord, le juge pourra accorder une 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 d'au moins 20 % au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra

également accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué a, en raison de travaux effectués à ses frais, augmenté de 10 % au moins.

Ces actions ne peuvent être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours.

En cas de travaux destinés à améliorer les prestations énergétiques de l'habitation ou de travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire, les parties peuvent convenir, expressément et un mois avant l'exécution des travaux, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation de loyer. Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur des travaux d'adaptation.

Si une habitation fait l'objet de conventions de bail successives avec différents locataires, conclues pour une durée inférieure ou égale à trois ans, et qui sont résiliées par un préavis donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années consécutives, être supérieur, au loyer exigible au début de la période de neuf ans, adapté proportionnellement au coût de la vie, à moins que la valeur locative normale du bien n'ait entre-temps augmenté d'au moins 20 % par suite de nouvelles circonstances ou d'au moins 10 % par suite de travaux effectués au bien loué.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, le juge réduira le loyer au loyer exigible en vertu de la précédente convention de bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa premier.

Le loyer proportionnellement adapté sera calculé comme suit: loyer de base au début du terme de neuf ans, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début du terme de neuf ans.

---

#### ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

Deux mois de loyer, à savoir une **garantie locative de 2600,00€**, déposée sur le compte du bailleur

Cette garantie locative assure que le locataire respectera les engagements de cette convention. Cette garantie locative sera remboursée sous déduction des éventuelles sommes restant dues, à l'échéance du terme de cette convention et après que le bon et complet respect des engagements aient été constaté par le bailleur.

## ARTICLE 7. ETAT DU BIEN LOUÉ - ETAT DES LIEUX<sup>1</sup>

Le locataire déclare avoir visité le bien loué, l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué se trouve en bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Sur base du Code bruxellois du logement, les habitations doivent remplir les obligations suivantes :

1. L'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
2. L'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
3. L'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Le bailleur déclare que l'habitation est complètement conforme au Code bruxellois du logement fixant les obligations élémentaires en matière de sécurité, de santé et d'équipement des habitations et est donc susceptible d'être louée.

Un état des lieux détaillé et contradictoire sera établi entre les 2 parties tant à l'entrée du locataire qu'à sa sortie du bien loué.

Tous les travaux effectués par le locataire sans l'accord écrit du bailleur sont acquis à ce dernier sans indemnité. Le bailleur pourra toujours exiger que les locaux soient remis dans leur état initial, sauf convention écrite contraire.

Conformément à l'article 1730, §1<sup>er</sup> du Code civil, un état des lieux détaillé est établi à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

<sup>1</sup> Un modèle indicatif d'état des lieux est mis à disposition par les autorités bruxelloises

## ARTICLE 8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes:

- Procéder aux grosses réparations ;
- Procéder aux travaux de grand entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les travaux de menu entretien ;
- En cours de bail, maintenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au locataire l'entière et complète jouissance de l'immeuble loué ;
- Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire ;
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien dans le chef du locataire ;
- La transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Même si les travaux de réparations exigés durent plus de quarante jours, ils ne pourront pas donner lieu à des dommages et intérêts ou à une rétention des loyers par le locataire.

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, compte tenu de l'évolution des matériaux et des techniques ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué et permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le locataire devra supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.
- Il doit prendre un contrat d'entretien pour le système d'aération et prévoir un entretien chaudière de gaz tous les 2 ans.

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces obligations de principe, les parties sont tenues de se référer à la liste non limitative des réparations et travaux d'entretiens incombant impérativement au locataire ou au bailleur, telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017, reprise à l'annexe 1 de la présente convention.

---

#### **ARTICLE 9. FRAIS**

L'usage des installations d'utilité publique (eau, électricité ...) ainsi que la location et les frais de compteurs et d'installations, tels que l'abonnement, le placement ou le remplacement, sont à charge du locataire.

Au début ainsi qu'à la fin du bail, il sera procédé au relevé des compteurs.

---

#### **ARTICLE 10. ASSURANCE**

Le locataire souscrira une police d'assurances couvrant, pendant toute la durée de la convention, les risques locatifs notamment les dégâts d'incendie, de bris et des eaux ainsi que le recours de tiers. Au cas où il existe une police commune d'assurance, le locataire sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

---

#### **ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL**

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien. Avec autorisation explicite du bailleur, le locataire peut cependant sous-louer une partie du bien, à la condition que la partie restante demeure affectée à sa résidence principale.

La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

---

#### **ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN**

Le bien loué est 'exclusivement' destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire ne peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles. La destination du bien loué ne peut être modifiée par le locataire sans l'approbation écrite et préalable du bailleur.



Toute éventuelle charge fiscale supplémentaire dans le chef du bailleur résultant du non-respect de cet accord sera récupérée à charge du locataire (notamment taxe sur la résidence secondaire à défaut d'inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'habitation louée).

---

**ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMÉLIORATIONS ET TRANSFORMATIONS**

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et transformation du bien ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire écrite, ils resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, sans préjudice du droit du bailleur à exiger la remise en état initial.

Dans l'hypothèse où le locataire, après l'accord du bailleur, vient à procéder à des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure est nécessaire, le locataire assumera toutes les obligations qui le concernent et remettra le dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux.

Si un dossier d'intervention ultérieure a été établi pour le bien loué, le bailleur s'engage à le mettre à la disposition du locataire à première demande.

Si la convention de bail est conclue pour une durée de 9 ans ou plus, le bailleur peut, maximum une fois par triennat, réaliser des travaux d'économie d'énergie.

Les travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire peuvent être réalisés à tout moment.

---

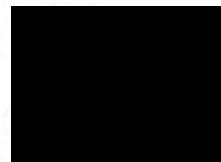
**ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES**

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

---

**ARTICLE 15. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR**

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord. Dans ces circonstances, le bailleur aura en



outre le droit d'apposer des placards sur le bien. De plus, il sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

Dans le cadre de l'exécution de bonne foi de cette convention, le locataire déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

---

#### **ARTICLE 16. RÉSOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE**

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer et les frais de remise en bon état.

---

#### **ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités revenant au bailleur.

---

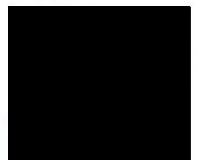
#### **ARTICLE 18. ET TAXES**

Les impôts et taxes quelconques qui grèvent le bien, imposés par n'importe quelle administration, incomberont au locataire, à l'exception du précompte immobilier.

---

#### **ARTICLE 19. ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du bail, qui est exclusivement destiné au logement d'une famille ou d'une personne, doit être assuré par le bailleur, qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. Il doit présenter au bureau de l'enregistrement trois exemplaires du contrat de bail, dont deux lui seront restitués munis de la mention de l'enregistrement. Il devra alors remettre l'un de ces exemplaires au locataire. Il est donc nécessaire de rédiger le contrat de bail en quatre exemplaires pour que, durant la formalité de l'enregistrement, le locataire ait en mains un exemplaire du contrat, signé par le bailleur. L'enregistrement est en principe gratuit. Si, toutefois, par suite d'une modification de la législation ou par



suite d'un enregistrement tardif, des frais étaient tout de même liés à l'enregistrement, ils seraient à charge du bailleur.

Au cas où le contrat de bail aurait été conclu pour neuf ans, ou si conformément à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa un contrat de bail de neuf ans prendrait corps, l'attention du bailleur est attirée sur le fait qu'en cas d'absence d'enregistrement en temps utile, le locataire peut résilier le contrat de bail sans respecter le délai de préavis habituel de trois mois, et sans devoir payer l'indemnité de préavis de trois, deux ou un mois de loyer fixée à l'article 4, § 2 B. (idem pour le bail de longue durée et pour le bail à vie).

A défaut d'enregistrement de la convention de bail, le locataire peut résilier celle-ci sans avoir à observer un délai de préavis ni à payer une indemnité de préavis à la condition d'avoir mis le bailleur en demeure par voie recommandée de faire enregistrer la convention de bail et que cette demande soit restée sans suite pendant un mois.

---

#### **ARTICLE 20. SOLIDARITÉ**

Toutes les obligations qui résultent du présent contrat sont solidaires et indivisibles entre les parties, leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit.

---

#### **ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE**

La convention de bail prend fin automatiquement en cas de décès du locataire.

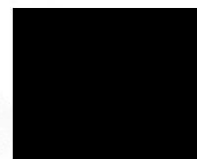
Le bailleur peut considérer la convention de bail comme résolue si :

- après décès, l'habitation n'est pas occupée par les membres de la famille du défunt ;
- le loyer et/ ou les frais restent impayés pendant une période de 2 mois après le décès.

---

#### **ARTICLE 22. ENVIRONNEMENT - SOL**

Le locataire s'engage à respecter les obligations reprises à l'article 63§2 de l'Ordonnance du 5 juin 1997: "Toute personne qui est ou était détentrice d'un permis d'environnement, est par ailleurs obligée de remettre l'emplacement de l'installation dont l'exploitation prend fin ou n'est plus autorisée, à nouveau dans un état tel que plus aucun risque, nuisance ou gêne ne se présente. Lorsqu'il s'agit de la réhabilitation d'un terrain dont l'aménagement représente une activité à risque dans le sens de l'article 3, 3° de



l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ou lorsque pendant la réhabilitation, on découvre une pollution du sol, alors cette réhabilitation est exclusivement soumise à l'application de l'ordonnance du 5 mars 2009."

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le locataire 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 à cette convention 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 locataire ne pourra être tenu responsable des frais d'assainissement et mesures qui seraient nécessaires.

---

#### **ARTICLE 23. CUVES À MAZOUT**

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas d'une citerne souterraine / hors-sol et enfouie/non-enfouie dont le contenu est égal ou supérieur à 3.000 litres.

Le cas échéant, le bailleur déclare que la citerne respecte la législation en vigueur ainsi que le permis d'environnement ou la déclaration qui en règle l'utilisation. Le bailleur remet une copie du certificat d'étanchéité au locataire. Le locataire ne peut installer ni ne faire installer de cuve à mazout dans ou sur le bien sans l'accord préalable écrit du bailleur.

---

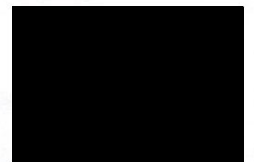
#### **ARTICLE 24. VACANCE IMMOBILIÈRE ET DÉLABREMENT**

Le locataire s'engage à garder le bien en parfait état d'entretien et à l'utiliser entièrement ; toutes les conséquences fiscales qui résultant de la législation qui prévoit des taxes sur la vacance immobilière, l'abandon ou le délabrement incombent au locataire, pour autant que la taxe se rapporte à une vacance immobilière de tout ou en partie du bâtiment au sens de la loi ou à un manque d'entretien qui est à charge du locataire.

---

#### **ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE**

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Ils ont été installés le (info non disponible).



Le bailleur remplace les détecteurs une fois tous les 10 ans ou en cas de dysfonctionnement. Le locataire s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le locataire 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 s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

---

#### **ARTICLE 26. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

**Le bailleur dispose d'un PEB. Certificat : C**

Une copie de ce certificat de performance énergétique a été remise au preneur.

Les parties confirment que le certificat de performance énergétique n'est qu'un document purement informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

---

#### **ARTICLE 27. ZONES À RISQUE D'INONDATION**

Le locataire est conscient qu'à la connaissance du bailleur, le bien loué ne se trouve pas dans une zone présentant un risque d'inondation. Le locataire est satisfait de ces informations et décharge le bailleur de toute responsabilité à cet égard.

---

#### **ARTICLE 28. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de cette convention, le locataire déclare faire élection de domicile dans le bien loué à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le locataire ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

---

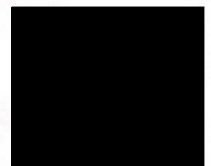
#### ARTICLE 29. CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Nombre maximum de personnes : 2 personnes
- Le locataire reçoit les clefs sous réserve de :
  - que la preuve est apportée que le 1er mois de loyer + les charges ont été payées
  - que la preuve est donnée que la garantie de 2 mois de loyer a été payée
  - que l'état de lieu a été effectué.
  - que la preuve est apportée que l'assurance a été souscrite
- Aucun trou ne doit être percé dans le mur.
- Le locataire déclare qu'il respectera le règlement intérieur et en a reçu copie.
- Il est interdit de fumer dans l'appartement.

---

#### ARTICLE 30. ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté du 23 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale instaurant une liste non-limitative de réparations et travaux d'entretien qui sont impérativement à charge du locataire et à charge du bailleur (M.B. 8/12/2017) ;
- Arrêté du Gouvernement bruxellois portant une note explicative sur les différentes dispositions légales en matière locative (pas encore publié par le Gouvernement bruxellois) ;
- Arrêté du Gouvernement bruxellois fixant les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipements (pas encore publié par le Gouvernement bruxellois).



Fait en 2 exemplaires, plus un exemplaire complémentaire destiné au bureau d'enregistrement,  
Le 26/09 2024 à Bruxelles

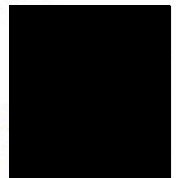
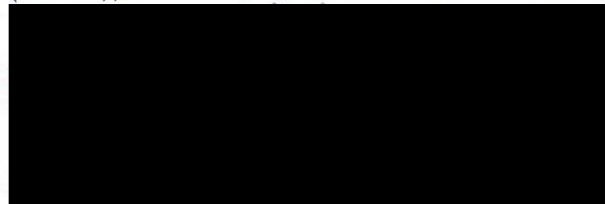
Le Bailleur

(« lu et approuvé » + signature(s))

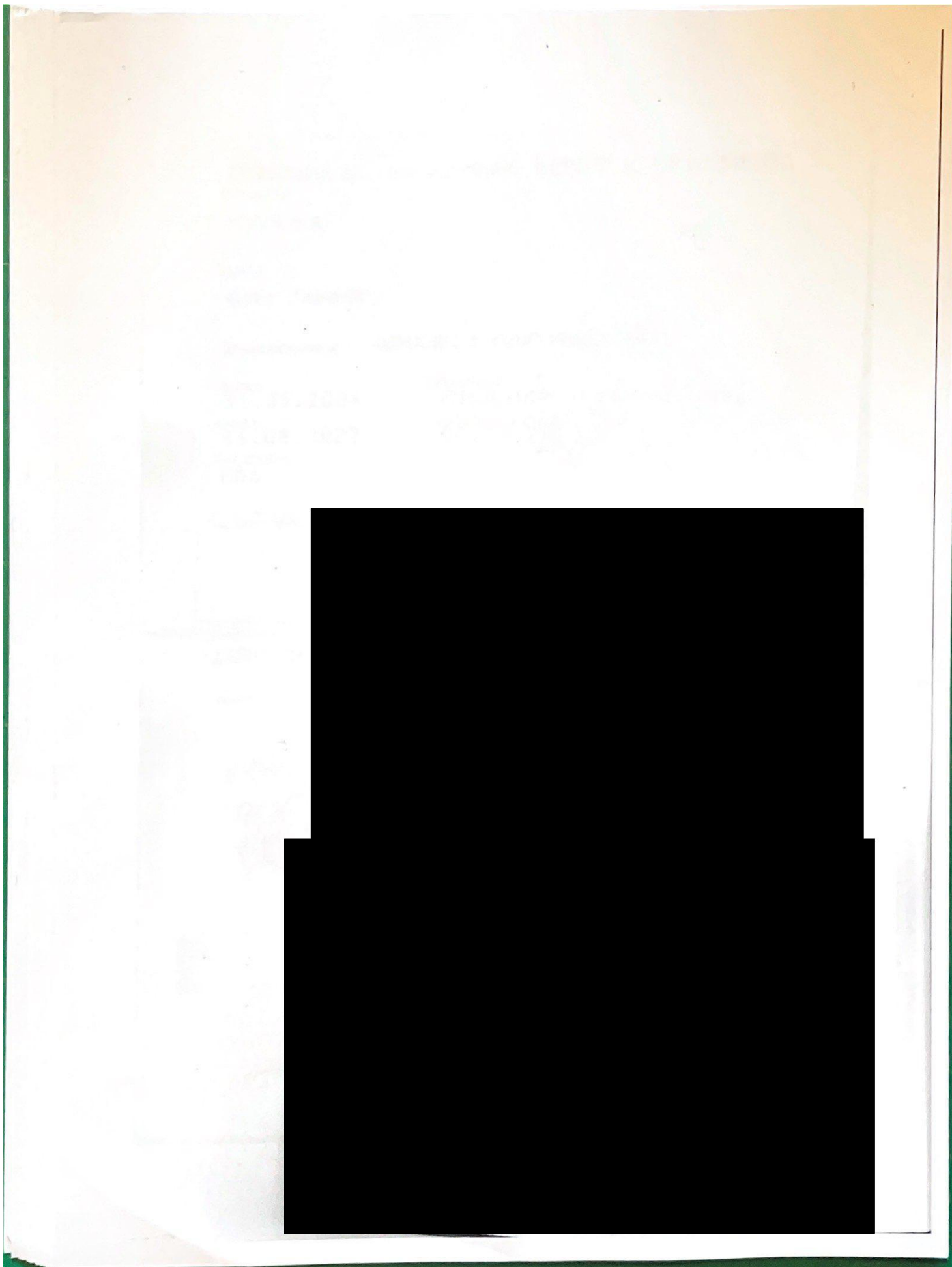


Les Locataires

(« lu et approuvé » + signature(s))









ANNEXE 1 : ARRÊTÉ DU 23 NOVEMBRE 2017 DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES- CAPITALE INSTAURANT UNE LISTE NON-LIMITATIVE DE RÉPARATIONS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN QUI SONT IMPÉRATIVEMENT À CHARGE DU LOCATAIRE ET À CHARGE DU BAILLEUR (M.B. 8/12/2017)

**ANNEXE 1 : liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur**

La liste reprise ci-dessous, ainsi que celles reprises aux annexes 2 à 5, s'entendent sans préjudice des autres obligations incombant aux parties, telles que l'obligation pour le locataire d'user du bien loué en bon père de famille ou d'informer le bailleur des réparations devant être exécutées.

Ces listes déterminent le débiteur de ces obligations quelle que soit la personne qui les exécute concrètement. La question se pose souvent lors de réparations et travaux aux parties communes de plusieurs lots privatifs. Ces listes permettent à cet égard de déterminer quels frais de réparation et d'entretien des communs avancés par le bailleur devront lui être remboursés par le preneur, pour autant que le bail le prévoit.

En cas de manquement à ses obligations, le locataire s'expose en toute hypothèse à devoir réparer le dommage qui en découlerait. De la même manière, le bailleur reste tenu des réparations locatives rendues nécessaires par un vice caché, la vétusté ou la force majeure.

Les obligations des parties sont inspirées par les principes généraux suivants :

En matière de baux d'habitation, sont à charge du propriétaire/bailleur :

- Les grosses réparations ;
  - Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou des travaux de menu entretien ;
  - L'obligation, en cours de bail, d'entretenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire d'y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au preneur l'entière et complète jouissance de la chose louée ;
  - Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la mal façon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire ;
  - La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien dans le chef du locataire ;
  - La transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.
- En matière de baux d'habitation, sont à charge du locataire :
- Les réparations locatives ou de menus entretiens telles que désignées par le tableau ci-après. La jurisprudence – mais surtout l'usage – a bien précisé les réparations locatives et d'entretien à charge des locataires en tenant compte de l'évolution des matériaux et des techniques ;
  - L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante ;
  - L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué. À défaut, il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.
  - Par contre, il sera tenu compte des manquements et déficiences consignés dans l'état des lieux réalisé à l'entrée pour exonérer en tout ou en partie la responsabilité du locataire.

Objets de l'obligation	A charge du bailleur	A charge du locataire
1 Adoucisseurs, filtres, appareils de traitement de l'eau	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien et nettoyage périodiques lorsque le matériel le requiert se basant sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur b) Entretien et remplacement de l'éventuel filtre

2	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur	a) Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement des pièces dépassant l'entretien courant	a) Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation b) Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information du bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes
3	Appareils électroménagers qui ne sont pas expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselle, hottes, machines à laver, séchoirs, cuisinières, four, micro-ondes, etc.)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien régulier conformément aux caractéristiques de l'équipement, le cas échéant, tel que précisé dans le bail ou dans les notices d'emploi et d'entretien des appareils qui lui auront été remises par le bailleur et notamment le nettoyage au moyen des produits adéquats, le détartrage, le dégraissage, le remplacement des interrupteurs qu'il aurait lui-même dégradés, des ampoules, des joints d'étanchéité, des fusibles, des fermetures des portes
4	Ascenseurs	a) Voir annexe 2	a) L'entretien, le contrôle périodique conformément à la réglementation en vigueur et le remplacement par un professionnel des pièces devant être renouvelées périodiquement, voir annexe 2
5	Baignoires – douches – bidets – éviers, lavabos	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage (au moyen de produits adéquats, non corrosifs et non griffants), détartrage b) Réparation des éclats dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émailage le cas échéant) c) Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement de ceux-ci si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau d) Entretien des robinets et remplacement des joints de ces robinets et autour de ceux-ci e) Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés
6	Balcons – terrasses – garde-corps	a) Entretien du gros œuvre nécessaire b) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires	a) Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs b) Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité c) Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale d) Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire
7	Boîtes aux lettres	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien en ce compris le graissage ou le graphitage des serrures, pénes, charnières ou paumelles b) Fourniture et placement des plaquettes nominatives
8	Chauffage	a) Voir annexe 3	a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur. b) Chauffage suffisant de l'habitation c) Voir annexe 3

9	Chaudière-eau, boilers	<p>a) Réparations et remplacement nécessaires</p> <p>b) Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentin (pour autant que le locataire ait répondu à ces obligations d'entretien et de détartrage)</p>	<p>a) Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien</p> <p>b) Décrasser les trous à gaz</p>
10	Cheminées	<p>a) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires (ex: conduits de cheminée)</p>	<p>a) Ramonage périodique, par un professionnel, des conduits d'évacuation en fonction de la législation ou, si elle ne prévoit aucune obligation particulière, en fonction de la fréquence d'utilisation et à tout le moins peu avant sa sortie des lieux loués</p> <p>b) Entretien et réparations notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre</p> <p>c) Nettoyage, cirage éventuel. Le locataire n'est toutefois pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée résultant d'un usage normal</p>
11	Citermes, puits	<p>a) Réparations, curage (sauf si imputable au locataire par exemple dû à un mauvais entretien des corniches), remplacement de la jauge éventuelle,</p>	<p>a) Information du bailleur des dégradations et anomalies éventuelles</p> <p>b) En cas de citerne à mazout, maintien d'un niveau de combustible suffisant afin d'éviter l'encrassement ; en cas de débordement, la remise en état Incombe au locataire qui doit exercer son recours contre le fournisseur</p>
12	Conditionnement d'air	<p>a) Détail des interventions à charge du bailleur (voir annexe 5)</p>	<p>a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur</p> <p>b) Détail des interventions à charge du locataire (voir annexe 5)</p>
13	DéTECTEURS DE FUMÉE placés par le bailleur	<p>a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement</p>	<p>a) Remplacement si nécessaire des piles</p>
14	Égouts et tuyaux de décharge	<p>a) Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple, l'usage de produits corrosifs)</p>	<p>a) Entretien, nettoyage et débouchage des collecteurs et tuyauteries de décharges, sterputs, chambres de visite, avaloirs, branchements horizontaux et colonnes, sauf si l'obstruction est causée par un défaut des installations</p>

Électricité	a) Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	<p>b) Le locataire est tenu de laisser aux points lumineux des fils en attente d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond ou du mur, il sera tenu au remplacement des fils dans les gaines.</p> <p>c) Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur</p> <p>d) Le locataire doit veiller à entretenir l'installation et à ne pas surcharger celle-ci en tout ou en partie. Il est tenu de remplacer les ampoules, tubes éclairage, les interrupteurs, soquets et prises de courant cassés, même suite à un usage normal</p> <p>e) Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)</p>
15		
Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>a) Nettoyage et enlèvement des éléments qui obstruent l'écoulement des eaux si le locataire dispose d'un accès aisé aux installations, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel</p> <p>b) Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité</p>
16		
Jardins	<p>a) Abattage et remplacement des arbres morts</p> <p>b) Élagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décadent autrement)</p> <p>c) Réparation des clôtures</p> <p>d) Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué</p> <p>e) Autres réparation et remplacement nécessaires</p>	<p>a) Curage des mares et des étangs</p> <p>b) Taille, élagage périodique des arbustes et des haies.</p> <p>c) Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens.</p> <p>d) Tonte de la pelouse, entretien et scarification.</p> <p>e) Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes</p> <p>f) Arrachage des mauvaises herbes</p> <p>g) Ramassage et évacuation des feuilles mortes</p>
17		
Menuiseries intérieures, boiseries, châssis	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboîtement des boiseries dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure,	<p>a) Nettoyage, entretien</p> <p>b) Réfection des coups, griffes et tâches</p>
18		
Nettoyage	a) Maintien du bien loué, y compris ses équipements et accessoires en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée.	
19		