

# CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

## ENTRE

### A. Le bailleur

Nom : 

Prénom : 

n° de registre national: 

Date et lieu de naissance : 

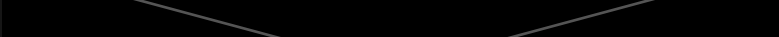
Adresse : 

## ET

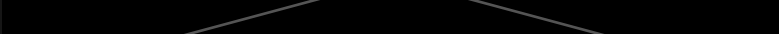
### B. Le(s) preneur(s)

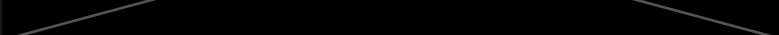
*Preneur 1 :*

Nom : 

Prénom : 

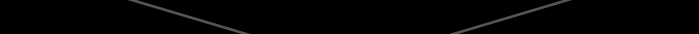
n° de registre national: 

Date et lieu de naissance : 

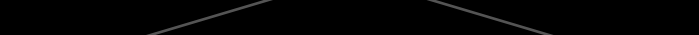
Adresse : 

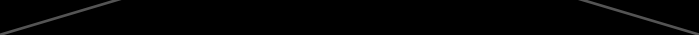
*Preneur 2 :*

Nom : 

Prénom : 

n° de registre national: 

Date et lieu de naissance : 

Adresse : 

Aux effets du présent contrat, « le preneur » signifie les preneurs « 1 » et « 2 » ci-dessus.

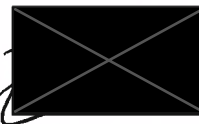
## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé Rue du collège 112, 1050 Ixelles (Belgique) et comprenant:

- Un appartement non meublé sis au deuxième étage, avec une superficie de 113 m<sup>2</sup> et équipé d'un système de chauffage avec thermostat et de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement, comprenant les pièces proprement dites de l'appartement et notamment: une chambre à coucher, un living, une cuisine équipée, et un grenier ainsi qu'une salle de bains avec WC.
- Deux caves sises au sous-sol.

Ci-après dénommé « le bien loué ».



La performance énergétique du bien loué est E+. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

## 2. Destination du bien loué

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

## 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans).

### 3.1. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

#### 3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de trois ans, prenant cours le 15 novembre 2022 pour finir le 14 novembre 2025.

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.

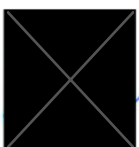
Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail 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 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.



### 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.

## 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  

Le loyer doit être payé chaque mois. Il est payable au plus tard 5 jours après le début de la période.

Il devra être payé par virement ou versement sur le compte n°  ou bien par l'établissement d'un ordre permanent sur le même compte.

### 4.2. Indexation

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

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

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

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

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

### 4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : 870,33 € - 1078,25 €

## 5. Frais et charges

### 5.1. Dispositions générales

Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les notes d'électricité, de gaz, et d'eau seront à la charge du preneur, qui devra mettre les contrats à son nom et s'acquitter de ses factures directement auprès des prestataires concernés.

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur.

## 6. Impôts et taxes

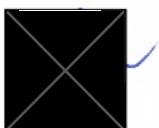
### 6.1. Précompte immobilier

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 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.



## 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 [REDACTED] (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque [REDACTED]

ou

☐ de constituer une garantie bancaire de [REDACTED] (3 mois de loyer) émise par la banque [REDACTED]

Et / Ou (entourez votre choix)

☐ une caution personnelle de [REDACTED]

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. État des lieux

### 8.1 État 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 3) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

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

### 8.2 Etat des lieux de sortie

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.

## 9. Entretien et réparations

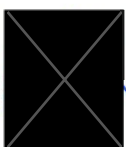
### 9.1 Principes

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



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

### 9.3 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien de l'installation de chauffage et d'eau chaude tous les ans et en produira une attestation.

## 10. Travaux

### 10.1 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 écrit 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.

### 10.2 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.

## 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.

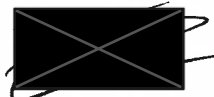
Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties. L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

## 12. Sous-location

Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.

## 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.

## 14. Affichages - visites

Deux 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 trois jours par semaine et trois heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendezvous demandé au moins deux 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.

## 16. 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. Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 17. 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.

## 18. 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 : État des lieux d'entrée

Fait à ... Bruxelles....., le .....14/10/2022.....

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)

