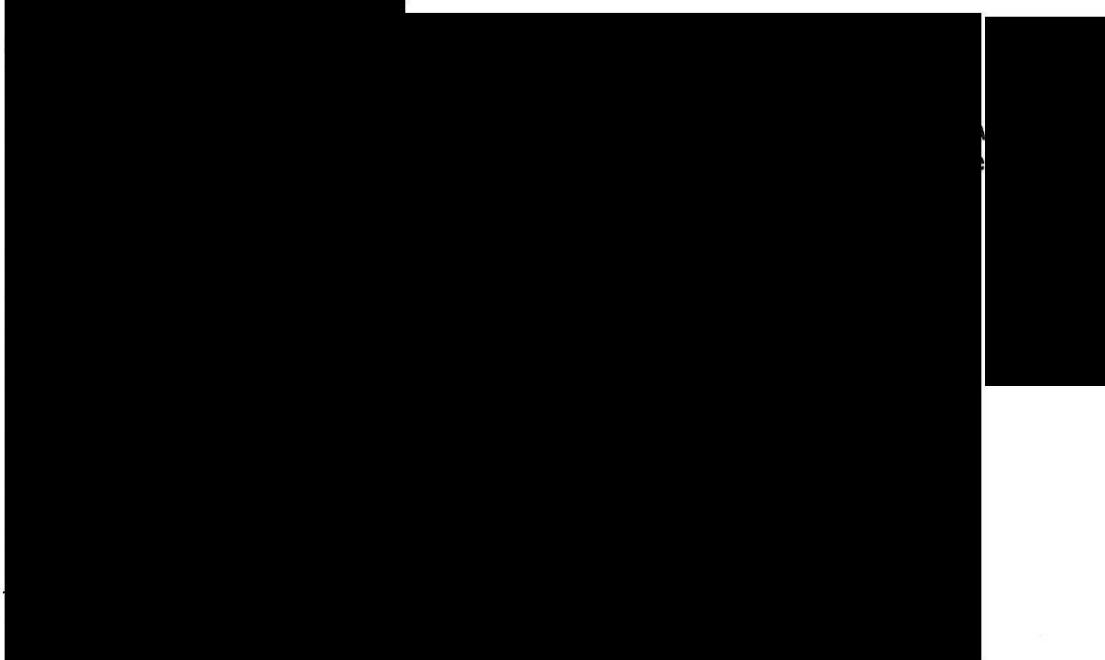


Enregistrement 2021091000008594174

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE
Appartement

Entre la Soussignée :



Dénommée "le preneur"

Il est convenu ce qui suit :

Art 1 OBJET – DESCRIPTION – DESTINATION

Par la présente, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, un appartement non meublé, ci-après dénommé le « Bien » à usage exclusif de résidence principale situé : **Chaussée de Waterloo, 398 à 1060 Bruxelles – 1^{er} étage**

Comprenant les parties privatives suivantes : 3 pièces en enfilade, une cuisine semi-équipée sans frigo ni lave-vaisselle, une salle de bains.
Conformément à l'état des lieux d'entrée.

Il existe une cave au sous-sol mais elle est régulièrement inondée. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de dégâts causés à tout objet entreposé dans les caves.

Le Bien est parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans son entiereté préalablement à la signature du présent bail.

Le Preneur reconnaît que le Bien est délivré en bon état de réparations de toute espèce et qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Code bruxellois du Logement ou arrêtées en exécution dudit Code.

Le Preneur s'engage à occuper le Bien en bon père de famille. A l'expiration du présent bail, le Preneur devra délaisser le Bien dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, sauf usage normal ou vétusté.

Le Preneur reconnaît que le Bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du Preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 2 personnes au maximum.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the document. One is in blue ink and the other is in black ink, appearing to be initials or a monogram.

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

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 ce qui précède, 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 Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail une copie du certificat de performance énergétique valide requis : Certificat PEB de classe énergétique PEB D Consommation annuelle de 201 KWH/m²/an

Art 2 DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans (bail de courte durée, inférieure ou égale à trois ans) **prenant cours le 1^{er} Août 2021 pour se terminer de plein droit le 31 juillet 2024.**

Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le Bien loué personnellement ou de le faire occuper par son conjoint, ou ses descendants, ses ascendants, ses collatéraux jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le Bien loué 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 et est dès lors régi par les règles applicables aux baux réputés conclu pour une durée de neuf ans.

Art 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **680 Euros (six cents quatre-vingts euros)** que le Preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le Bailleur **le 1^{er} de chaque mois.**

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront par ordre permanent au compte :

IBAN BE86 5101 0000 0000 0000

Art 4 INDEXATION DU LOYER

Une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer sera adapté au coût de la vie sur base des fluctuations de l'indice « santé » selon la formule suivante:

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3. Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail

Art 5 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le Bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du Bailleur.
Le Preneur s'interdit d'affecter en tout ou partie le Bien loué, sans autorisation préalable et écrite du Bailleur, à une quelconque activité professionnelle, toute activité commerciale susceptible d'entrer dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux étant par ailleurs formellement proscrite.

Si le Preneur affecte en tout ou partie le Bien loué à des fins professionnelles ou commerciales sans l'accord du Bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du Bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le Preneur sera mis à charge de celui-ci par le Bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du Bailleur.

Art 6 CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES

Pour le nettoyage des parties communes, le preneur entretiendra le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur, et à tour de rôle le hall du rez-de-chaussée, ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

L'abonnement privé aux distributions d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, internet ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommation, provisions et locations de compteurs sont à charge du Preneur. Pour ces frais, le Preneur paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Les compteurs seront relevés et identifiés lors de l'état des lieux d'entrée.
Le bien loué comporte des compteurs individuels pour :

Gaz EAN 541448920708844512
Electricité EAN 541448920708844505

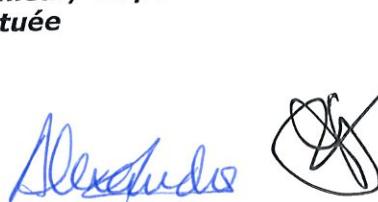
Art 7 GARANTIE

La garantie sera constituée, au choix du Preneur, par versement d'une somme de **1360 Euros** sur un compte bloqué, ouvert au nom du Preneur, auprès d'une institution bancaire belge, correspondant à deux mois de loyer.

La garantie sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5 et 6 du présent bail. En cas de changement de Bailleur, le nouveau Bailleur sera subrogé aux droits et obligations du Bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau Bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été valablement constituée



Art 8

MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le Preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du Bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Les présentes pénalités de retard seront réciproquement applicables au Bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.

Art 9 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS - ENTRETIEN

a) Pendant toute la durée du bail, le Preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au Bailleur. **Le Preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant l'entrée dans les lieux et ultérieurement à chaque anniversaire du bail.**

b) Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au Bailleur; à défaut de ce faire, le Preneur engagera sa responsabilité.

Le Preneur devra tolérer les travaux urgents de grosses réparations mis à charge du Bailleur même si elles lui causent des inconvénients et même s'il est privé pendant la durée des travaux de la jouissance d'une partie du Bien. Si ces travaux durent cependant plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

Pour les baux de neuf ans ou plus, le Bailleur peut, sans l'accord du Preneur, au maximum une fois tous les trois ans, réaliser dans les lieux loués des travaux non urgents destinés à améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Il doit, dans ce cas, en informer le Preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance.

c) Sont à charge du Preneur, les réparations locatives et les travaux de menus entretiens pendant la durée du bail ainsi que les grosses réparations incombant normalement au Bailleur, mais découlant d'un comportement fautif de sa part ou d'un tiers dans les lieux loués.

Sont notamment à charge du Preneur, sans que cette liste ne soit exhaustive, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des terrasses, des volets ou dispositifs similaires, la tonte et l'entretien du gazon, l'entretien et le contrôle périodique de tous les appareils et installations du Bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, de ventilation, des installations sanitaires, des installations de sonnerie et téléphone et les ascenseurs, la hotte, le ramonage des cheminées, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.

Le Preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté, ou à un vice propre ou à un cas de force majeure.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Les parties se réfèrent pour le surplus expressément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des


Alex Beldavs

réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleure, annexé au présent bail.

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

d) Le Bailleure ne sera pas responsable des inconvenients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

e) Le Preneur s'engage à entretenir le Bien en bon père de famille et à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

f) Le Preneur n'endommagera pas ni ne déplacera les détecteurs de fumée sans l'accord écrit et préalable du Bailleure. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Il s'engage à remplacer immédiatement les piles ou batteries déchargées ou à prévenir le Bailleure sans délais en cas de dysfonctionnement.

Art 10 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUSSANCE

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'éventuel règlement d'ordre intérieur régissant la copropriété. Il s'engage à le respecter et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond.

Toute modification au règlement d'ordre intérieur et les futures décisions de l'assemblée générale devra être respectée par le Preneur à qui elle sera directement opposable, dès leur notification par le syndic.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

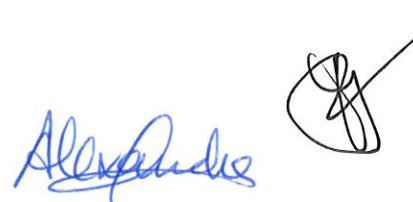
Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du Bailleure. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

Art 11 CESSON - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX

Le Preneur ne pourra céder ses droits sur le Bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleure.

Le Preneur ne pourra sous louer le Bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleure.

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du Bailleure. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le Bailleure. A défaut d'accord écrit du Bailleure, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.



Art 12**ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable. L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

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

Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

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

Art 13**AFFICHAGES – VISITES**

En cas de mise en vente du Bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le Preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des panneaux publicitaires soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, une fois par an, le Bailleur ou son délégué pourront visiter les lieux loués moyennant rendez-vous préalable avec le Preneur.

Art 14**EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art 15**ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL**

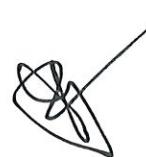
Le Preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au Bailleur l'existence d'un nouveau domicile.

Le Preneur est tenu d'aviser sans retard le Bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

Art 16**RESILIATION AUX TORTS D'UNE DES PARTIES**

En cas de résiliation par la faute du Preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatoire de rupture forfaitaire et irréductible équivalente à 3 mois de loyer. De plus, le Preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépenses provenant de cette résiliation.

Les présentes pénalités seront réciproquement applicables au Bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.



Art 17 DECES DU PRENEUR

Le décès du Preneur ne met pas fin au bail.

En cas de décès du Preneur, si le logement est inoccupé par les membres du ménage après ce décès du Preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le Bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ou indemnité.

Art 18 ENREGISTREMENT

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le Bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Art 19 DROIT APPLICABLE

Les droits et devoirs réciproques des parties sont régis par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

Art 20 ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le Preneur et le Bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales jointes au bail.

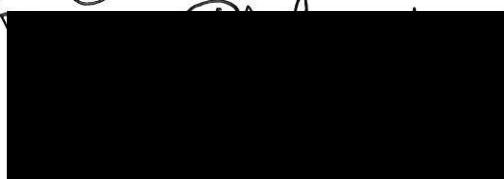
Art 21 CLAUSES DIVERSES

Les clés du Bien ne seront transmises par le Bailleur au Preneur qu'après :

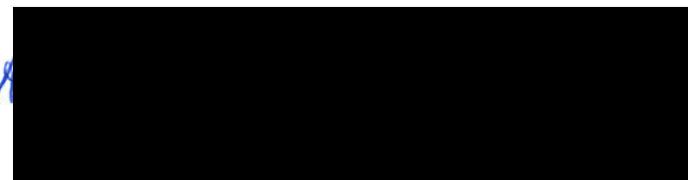
- Établissement de l'état des lieux d'entrée ;
- La constitution par le Preneur de la garantie de 1360 Euros sur un compte bloqué ;
- Le versement par le Preneur d'un montant de 680 Euros sur le compte du Bailleur, correspondant au 1^{er} mois de loyer et à la provision

Fait à Bruxelles, le **7 juillet 2021**

Le Bailleur



Pour


Le Preneur



ANNEXES

Annexe 1 : Le Moniteur belge du 8 juin 2018 publie l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement.

Annexe 2 : état des lieux

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

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

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

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

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

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

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

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

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

Ceci signifie que :

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

Pour plus d'information, consulter :

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



En pratique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour plus d'information, consulter :

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



En pratique :

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

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

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

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

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

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

3) Quelle forme doit prendre le bail ?

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

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

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

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

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

Pour plus d'information, consulter :

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



En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

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

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

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

L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **Bailleur**.

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

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

La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antidates.

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

A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

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

Pour plus d'information, consulter :

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

En pratique :

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné :
http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%20enregistrement

L'enregistrement peut aussi se faire en ligne.

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

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de droit commun

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

c. Bail de résidence principale

1° Neuf ans – durée de principe

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette occupation devra être effective pendant deux ans et 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.

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

- ils doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le Preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même Bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la restitution des lieux par le Preneur ;
- le Bailleur doit communiquer au Preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ;

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

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

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

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

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

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

2° Bail de courte durée

- Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**. Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent.
- Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.
- Pour le bail de plus de six mois :
 - Le Bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au Preneur.

- Le Preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.
- Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le Preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du Bailleur, le bail initial est poursuivi aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail à vie

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

Le Bailleur d'un tel bail à vie ne peut en principe y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Par conséquent, les parties sont libres de prévoir une ou plusieurs des faculté(s) de résiliation pour le Bailleur telles qu'elles existent pour le bail de neuf ans ou de longue durée (résiliation pour occupation personnelle, résiliation pour travaux, résiliation sans motifs). Dans ce cas, les règles indiquées au point c) 1. de la présente Annexe s'appliquent.

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

4° Bail étudiant

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

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

A l'échéance, le Preneur peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.

Pour plus d'information, consulter :

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