

# CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

## ENTRE

### A. Le bailleur

Madame [REDACTED]  
[REDACTED]

## ET

### B. Les preneurs

Madame [REDACTED]  
[REDACTED]

## ET

Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED]

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne aux preneurs, qui acceptent, un appartement non-meublé sis avenue Gabriel Emile Lebon 12, boîte 6 à 1160 Bruxelles

- Appartement d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>, situé au 5<sup>ème</sup> étage droit, comprenant 1 hall, 1 living, 1 cuisine équipée (taque vitrocéramique, hotte, four, frigo/congélateur, lave-vaisselle, emplacement pour four micro-ondes et emplacement pour machine à laver), 2 chambres, 1 salle de bain, 1 wc séparé, 1 balcon, 1 cave et 1 garage,
- chauffage central commun au gaz
- double vitrage à toutes les fenêtres du logement,
- espace commun : 1 local à vélos
- année de construction : 1962.

Ci-après dénommé « le bien loué ».

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

Le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les preneurs bénéficient des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des preneurs.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 2. Destination du bien loué

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

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

En matière d'occupation partielle à titre professionnel, le bailleur n'autorise les preneurs 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 leurs revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, les preneurs seront redevables au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

### 3. Durée du bail

Le présent bail est consenti pour un terme de neuf ans prenant cours le 15/04/2021 pour se terminer le 15/04/2030.

 1

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

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

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

Les preneurs peuvent mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

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

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

## 4. Loyer

### 4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **1.000** euros.

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 à l'ordre de **IBAN BE551 2101 0711 0000**

### 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 **110,39**.

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

### 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les preneurs seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent dès le **1<sup>er</sup>** jour après réception de la mise en demeure recommandée.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie correspond au taux d'intérêt légal.

## 5. Frais et charges

### 5.1. Dispositions générales

Les frais et charges imposés aux preneurs correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur versera, en plus du loyer, une provision de **140** euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

Les frais et charges privatifs et communs du bien loué comprennent : l'eau chaude, le chauffage, les frais liés à l'ascenseur, l'électricité des communs, le nettoyage des communs, les honoraires du syndic, l'entretien de la chaudière et des égouts.

## 5.2. Comptes distincts et justificatifs

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

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

## 5.3. Charges privatives

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

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Eau chaude : Numéro 10.....Code 849.....                                              |
| Eau froide : Numéro 02.007.46.0                                                       |
| Électricité : Code EAN 541448920700088075                                             |
| Chauffage : compteurs individuels Techem/Caloribel (le relevé sera effectué le 09/04) |

N° 541448920700088075

## 5.4. Charges communes

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

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit 96/1000<sup>ème</sup> ;
- D- Autre : (précisez) : nombre de logements sans le rez-de-chaussée (10)

Les preneurs interviendront dans le coût :

- ☐ Pour le nettoyage et l'eau des communs à raison de 255 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - ☒ - D (entourez)
- ☐ Pour l'entretien, contrôle et téléphone d'urgence de l'ascenseur à raison 135 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - C - ☒ (entourez)
- ☐ Pour l'électricité des communs à raison de 55 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - ☒ - D (entourez)
- ☐ Pour l'entretien des égouts à raison de 25 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - ☒ - D (entourez)
- ☐ Pour l'entretien de la chaudière à raison de 25 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - ☒ - D (entourez)
- ☐ Pour les honoraires du syndic à raison de 365 EUR / an  
☒ Provision selon quote-part : A - B - ☒ - D (entourez)

## 6. Impôts et taxes

### 6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des preneurs.

*[Signature]*

## 6.2. Autres

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué sont à la charge des preneurs.

## 7. Garantie

En vue d'assurer le respect de leurs obligations, les preneurs constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Les preneurs choisissent de déposer une garantie locative de 2.000 € correspondant à 2 mois de loyer auprès du SPF Finances (<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/garantie-locative>).

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

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

## 8. Etat des lieux

### 8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des preneurs, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable. 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, les preneurs bénéficient d'un mois pour notifier leurs remarques complémentaires. Il sera annexé au présent bail pour l'enregistrement.

### 8.2. Etat des lieux de sortie

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

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

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

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

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

## 9. Entretien et réparations

### 9.1. Principes

Les preneurs sont tenus 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 des preneurs.

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

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

### 9.3. Obligation d'information par les preneurs

Les preneurs informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les preneurs supporteront toutes les conséquences

résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

#### 9.4. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les preneurs devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'ils sont privés, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

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

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des preneurs, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

### 10. Travaux

#### 10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Le bailleur conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

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

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

#### 10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

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

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

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

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

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

### 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 les preneurs 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.

 5

## 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

Les preneurs ne peuvent sous-louer la totalité du bien.

Ils peuvent sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

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

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

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier aux preneurs 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 leur 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

3 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, les preneurs devront 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 3 jours par semaine et 2 heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins 2 jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## 15. Assurance

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, les preneurs doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et leurs 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.). Les preneurs adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifieront 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. Résolution

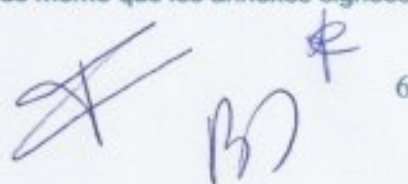
En cas de résolution judiciaire aux torts des preneurs, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente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

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

## 17. Enregistrement du bail

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

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the initials 'BN'.

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

## 18. Notification

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

## 19. Élection de domicile

Les preneurs déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

## 20. Conditions particulières/remarques :

Les petits animaux sont admis.

## 21. Annexes

Par la signature du présent contrat, les preneurs reconnaissent 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 : Règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur

Fait à Auderghem, le 21 mars 2021

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.

Les preneurs

Le bailleur

[Signature]  
[Signature]  
[Signature]

[Signature]