

## Région bruxelloise

### CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

#### ENTRE

A. Le bailleur

#### ET

B. Les preneurs, agissant solidairement, ci-après dénommés « le preneur »

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

##### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte :

- un appartement non meublé, situé au premier étage (côté droit en regardant la façade - n°2 dans l'acte de base) d'un immeuble sis à **1050 Ixelles, rue du Tabellion, 8**, comprenant un hall avec toilette, une cuisine semi-équipée et une salle à manger à l'avant, avec usage d'un balcon (partie commune de l'immeuble), un salon au milieu et une chambre et une salle de bain à l'arrière. L'appartement est équipé d'un chauffage central au gaz ;
- une cave (n°1 de l'acte de base), en partie avant de l'immeuble ;

ci-après dénommé « le bien loué », parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

 FN 

## 2. Destination du bien loué

Le bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il sera dès lors occupé par trois personnes au maximum.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit 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 l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

## 3. Durée du bail

Bail de plus de six mois et maximum trois ans

Le bail est consenti pour un terme de **trois années, prenant cours le 24 avril 2023** pour finir le 23 avril 2026.

À défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions. Il en sera de même à l'échéance de chaque prorogation. Si la durée totale du bail et de ses prorogations dépasse trois ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

## 4. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **mille cinquante (1050) euros**, payable par anticipation et au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Un loyer de 245 euros sera versé avant la remise des clés pour la période du 24 au 30 avril 2023 (7/30<sup>e</sup> de 1050 euros).

Conformément à l'article 218, §1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>bis du Code bruxellois du logement, il est précisé que le loyer indicatif médian de référence pour ce type de logement est de 835 euros.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au **compte IBAN**

## 5. Indexation

Le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet, pour le passé, que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera 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 [base 2013] du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit **127,80** pour le mois de mars 2023.

L'**indice nouveau** est l'indice santé [base 2013] du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

## 6. Garantie

Le preneur constituera au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après

que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

Conformément à l'article 248, §1<sup>er</sup>, §2, 1° et §3 du Code bruxellois du logement, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer (2100 euros) sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution financière.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire. Pour ce faire, le bailleur donne mandat à

## 7. Etat des lieux

### 7.1. Etat des lieux d'entrée

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

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement.

À 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.

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable. Pour ce faire, le bailleur donne mandat à

L'état des lieux sera annexé au présent bail (annexe 4) et sera enregistré.

Si une partie se fait assister d'un expert, ce sera à ses frais exclusifs.

### 7.2. Etat des lieux de sortie

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.

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

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

En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord du bailleur, voir art. 21), un état des lieux de sortie intermédiaire sera dressé avant la sortie du preneur cédant, en présence du preneur cessionnaire et du bailleur ou de son mandataire. Les dégâts constatés seront à charge du preneur cédant. Cet état des lieux de sortie intermédiaire, joint à l'état des lieux d'entrée initial, vaudra état des lieux d'entrée du preneur cessionnaire.

## 8. Charges privatives

### 8.1. Compteurs individuels

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, télévision, Internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants:

Gaz : N° 88101563	Code EAN : 541448920704026554
Électricité : N° 69898761	Code EAN : 541448920704026547

*Signature*

FN

*Signature*

## 8.2. Consommation d'eau

Il existe un seul compteur d'eau par rapport à la compagnie de distribution pour l'ensemble des appartements. Dans chaque appartement, il existe deux compteurs de passage, l'un à l'avant et l'autre à l'arrière. Leur relevé est établi contradictoirement lors de l'état des lieux d'entrée et, chaque année, après le relevé global de la compagnie distributrice, notifié par le bailleur.

Le preneur est tenu de l'entretien et de la surveillance de ces compteurs et doit signaler sans retard toute défektivité qu'il constaterait, la réparation ou le remplacement incombant au bailleur et à ses frais, sauf faute du preneur.

Le preneur verse une **provision de vingt-cinq (25) euros par mois** en même temps que son loyer et un décompte, accompagné d'une copie de la facture globale de la compagnie, lui est envoyé chaque année, conformément à l'article 10. Le décompte des consommations est égal au prix moyen du m<sup>3</sup>, toutes taxes comprises, mentionné sur la facture de la compagnie, multiplié par la consommation de l'appartement, arrondie à l'hectolitre.

## 9. Charges communes

Le nettoyage des communs est effectué par du personnel chargé de ce travail.

Le preneur interviendra dans le coût de l'entretien et de l'électricité des communs, à raison d'un **forfait de vingt (20) euros par mois**.

## 10. Récapitulatif du financement des charges privées (art. 8) et des charges communes (art. 9)

Le preneur versera, en plus du loyer, une **provision de quarante-cinq (45) euros par mois en même temps que le loyer**. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou de l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

Le décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur au moins une fois l'an et devra être acquitté par lui dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, à quelque titre que ce soit.

## 11. Entretien et réparations

Le preneur assurera la garde et l'entretien du bien loué et tout ce qui le dessert ou le garnit.

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

Le preneur fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable.

Si le preneur a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur remplacera les piles ou batteries des détecteurs de fumée présents dans le bien loué. Il signalera sans tarder tout dysfonctionnement de ces détecteurs au bailleur.

Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il est interdit au preneur de placer des chauffages à pétrole. Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, avaloirs, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.



FA



Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition et les utilisera conformément aux notices d'utilisation.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## 12. Recours

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou le bail à charge du propriétaire. Il devra tolérer ces travaux même s'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

## 13. Modifications du bien loué

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

Sauf convention contraire, écrite et préalable, les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

## 14. Impôts et taxes

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

Toutes les autres taxes mises ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, l'Agglomération bruxelloise, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

## 15. Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile relative au bien loué - notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.) -- étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'un assureur ayant un siège social en Belgique. 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. Il ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur. Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer une renonciation tacite du bailleur à cette obligation, même si la preuve ne lui est pas réclamée.

## 16. Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

## 17. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.



## 18. Affichages - visites

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En outre, pendant toute la durée du préavis, 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 affiches soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

## 19. Vente de gré à gré du bien loué

En cas de mise en vente (totale ou partielle) 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.

## 20. Règlement d'ordre intérieur

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur joint en annexe 3. Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants. En cas de dépôt dans les parties communes et de non-dégagement dans les trois jours d'un simple avertissement sans formalités spéciales, le bailleur fera dégager les lieux en mettant ces objets à la voirie aux frais du preneur.

Le preneur devra fermer à clef tout grenier ou cave éventuellement loué et sera responsable de la non-observation de cette obligation.

## 21. Cession de bail et sous-location

Le preneur ne pourra céder ses droits sur le bien loué qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Pour ce faire, il notifie par recommandé au bailleur le projet d'acte de cession comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Le bailleur communique au preneur cédant son accord dans un délai de 30 jours de la réception du projet. À défaut de réponse du bailleur dans le délai requis, il sera réputé refuser la cession.

Le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire dans l'acte de cession.

La sous-location du bien est interdite.

## 22. Retards de paiement

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 23. Rupture du contrat avant son entrée en vigueur

Si le preneur souhaite rompre son contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

## 24. Résiliation anticipée du bail

Pour les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer.

Après la première année de location, le bailleur peut également donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer, pour



occupation personnelle (ou d'un membre de sa famille) du bien loué dans les conditions visées à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement.

## 25. Résolution aux torts du preneur

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

## 26. Certificat de performance énergétique

La performance énergétique du bien loué est : [ D ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (annexe 2).

## 27. Solidarité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

## 28. Élection de domicile

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par la présente, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la caution fait par la présente élection de domicile à son adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce, tant qu'elle n'aura pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu.

## 29. Enregistrement du bail

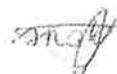
Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

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

Après la période de deux mois et tant que le bail que le bail n'est pas enregistré par le bailleur, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé par recommandé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

## 30. Exclusion du régime spécifique du bail de logement étudiant

Les parties entendent expressément exclure le régime du bail de logement étudiant prévu aux articles 253 à 256 du Code bruxellois du logement.



FR

7  
2/ky

### 31. 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 : Règlement d'ordre intérieur

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée (lorsqu'il sera établi)

Fait à Ixelles, le 13 avril 2023,

en trois exemplaires originaux dont un reste entre les mains du bailleur aux fins de l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

#### Le bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

*lu et approuvé,*



#### Les preneurs

Signatures précédées de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »

*lu et approuvé*



*lu et approuvé*

