

# BAIL D'IMMEUBLE RESIDENTIEL EN REGION BRUXELLOISE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

## ENTRE

A. Bailleur : .....  
.....  
.....  
(Nom(s), tous les Prénoms / n° national/ Adresse ou Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement :

ici représenté(s) par .....  
Agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

## **ET**

B. Preneur : .....  
.....  
.....  
(Nom(s), tous les Prénoms / n° national/ Adresse ou Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement, dont Monsieur et Madame .....  
domiciliés à.....  
se portent garants du bon paiement du loyer et du respect des conditions du bail dont question ci-dessous

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

### **1. OBJET DE LA LOCATION :**

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier, pour sa résidence principale, le bien décrit comme suit :

.....  
.....

Le présent bail prendra effet le ...../...../.....

La mise du logement à disposition du ou des locataires est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation de l'état des lieux d'entrée (article 12)
- Constitution de la garantie locative (article 4)
- Paiement du premier mois de loyer (article 3)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 10)

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description et qu'il l'accepte en l'état. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille uniquement (**soit .....personne(s) \***).

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles 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.

## **2. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de, **soit (Cocher A OU B)**:

- A:        POUR UNE DUREE DE 9 ANNEES,** Entrant en vigueur        **le ...../...../.....**  
se terminant                                        **le ...../...../.....**

Le bail prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Le Bailleur pourra mettre fin au bail, en respectant les conditions légales :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le paiement d'une indemnité prévue par la loi.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

De son côté, le Preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année.

- B        POUR UNE DUREE DE : ..... MOIS / ANNEES** (bail courte durée/ **maximum** trois ans),  
**Prenant cours le...../...../.....        et se terminant le ...../...../.....**

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, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, de l'ordonnance du 27.07.2017 (occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

De commun accord et par écrit, les parties peuvent proroger le bail aux mêmes conditions et plusieurs fois sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans et sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Pour les baux d'une durée supérieure à 6 mois, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée à la poste ou exploit d'huissier au moins **trois mois avant l'expiration** de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat. Dans ce cas, le loyer et conditions demeurent inchangés.

Dans tous les cas de résiliation, si l'une des parties résilie le bail dans les 3 premières années, celle-ci prendra à sa charge l'entièreté des frais d'expert(s)requis pour l'état des lieux de sortie et quote-part du nouvel état des lieux d'entrée si cette résiliation est demandée par le preneur.

Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.

### **Décès du locataire**

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage 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 ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

## **3. LOYER**

Le Loyer de base consenti et accepté est de .....**€ par mois** payable par ordre permanent et par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le ..... **de chaque mois**.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement sur son compte :

IBAN .....

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer de base 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 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

**L'indice de base** est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**.

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

## **4. GARANTIE**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix, soit :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès d'une institution financière pour un montant correspondant à ..... mois de loyer (maximum 2 mois de loyer).
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à ..... mois de loyer (maximum 3 mois), selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution par mensualités constantes sur maximum 3 ans auprès d'une institution financière chez laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires. Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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.

Si la garantie est constituée sous une forme de garantie bancaire, elle devra être appellable à la 1<sup>ère</sup> demande écrite du bailleur et sans opposition du preneur qui restera dans les mains du bailleur jusqu'à la clôture des comptes à l'amiable ou par jugement de justice. La garantie bancaire doit rester valable avec un minimum de 90 jours après l'échéance du bail.

Le Preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée et justifiée à celui-ci. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée, même partiellement, par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques en cours d'occupation. La garantie sera libérée moyennant production d'un accord écrit des parties et après entière exécution des engagements du preneur, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Après l'expiration du dernier terme du présent bail, et dans les huit jours qui suivront la constatation par le bailleur de la bonne et entière exécution de TOUTES ses obligations par le preneur, ladite garantie lui sera restituée sous déduction toutes les sommes éventuellement dues et notamment après l'apport au bailleur, à son mandataire ou à son gestionnaire de la preuve de la clôture de la clôture du compte énergie (eau, gaz, électricité).

Une fois le bail échu et en cas de manquements constatés du preneur à une quelconque obligation financière et/ou d'entretien liée à l'exécution du présent bail (loyers, charges, dégâts, indemnités....) le bailleur pourra disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à l'établissement bancaire :

- Soit d'un accord écrit des parties
- Soit d'une copie d'une décision judiciaire (procès-verbal de conciliation ou jugement) exécutoire (définitive ou exécutoire par provision)

## **5. CONSOMMATIONS PRIVEES- CHAUFFAGE - EAU**

Les abonnements et frais d'ouverture ou de fermeture ou de réouverture des compteurs ou équipements aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, télévision, internet, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur est redevable envers le bailleur de toute facture adressée le cas échéant à ce dernier, de ce chef.

L'immeuble loué est/n'est pas équipé de compteurs individuels pour :

- l'EAU : oui / non – Numéro de compteur (code EAN ou autre élément d'identification)  
.....
- le GAZ : oui/non – numéro de compteur (code EAN ou autre élément d'identification)  
.....
- l'Electricité : oui/non – numéro de compteur (code EAN ou autre élément d'identification)  
.....

A la fin du bail, le preneur s'engage à ne pas couper les compteurs mais à demander les documents de transferts adéquats pour effectuer directement le transfert soit avec le nouveau locataire, soit avec le bailleur. Le preneur enverra la preuve du transfert au bailleur.

## **6. PROVISIONS COMMUNS ET CHARGES** (si existantes)

Outre le loyer ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic, le bailleur ou son représentant. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs aux parties communes et jardins de l'immeuble ou de éléments communs et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, tous les frais de gestion et de syndic, les ascenseurs, etc. Le règlement d'ordre intérieur est disponible auprès du Syndic dont les coordonnées figurent dans le hall de l'immeuble. Le preneur déclare avoir pris préalablement connaissance de celui-ci ainsi que des types de charges de la copropriété.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

**Si l'immeuble est pourvu d'une Installation collective de Chauffage Et de distribution d'eau chaude,** les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, est établi suivant compteurs ou à défaut, quotités fixes ou millièmes, à défaut, nombre d'occupants de l'immeuble. Les périodes d'enclenchement du chauffage sont décidées par le Syndic en fonction des conditions climatiques notamment.

### **A titre de PROVISIONS, le preneur paiera chaque mois avec son loyer :**

Une Provision pour consommations : ..... € par mois  
Une Provision pour charges communes : ..... € par mois

### **En cas d'ABSENCE de compteurs de passage pour les consommations privées :**

Pour l'eau de ville, le Preneur interviendra **forfaitairement** comme ceci :

pour ..... € / mois dans les frais de consommation d'eau sur base du nombre de personnes renseignées initialement.

Pour le chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs,  
le Preneur interviendra comme ceci :

pour .....€ / mois dans les frais de chauffage  
pour .....€ / mois dans les frais de distribution d'eau chaude.

Même si ces charges sont forfaitaires, le bailleur est en droit de revoir ces montants en cas de surcharge anormale de consommation de plus de 20% par rapport à la moyenne des 3 dernières années qui précèdent le bail. La surconsommation est suffisamment établie par les données fournies par le Syndic ou tout autre société ou organisme de distribution.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Celle-ci seront dues mêmes si les lieux ne sont pas occupés.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les

provisions versées et les charges réelles endéans les 15 jours de la réception de la demande. Les provisions ultérieures seront ajustées sur base des charges réelles. Le bailleur n'assume aucune responsabilité quant à l'éventuelle insuffisance des provisions sur charges par rapport aux charges réelles.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion, ce, sur rendez-vous préalable. Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

**Le Gestionnaire / Syndic est** :.....  
(+téléphone & adresse)

## **7. IMPOTS & ENREGISTREMENT**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toutes autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

Le Bailleur procèdera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

**Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de préavis que cette indemnité ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire au mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.**

## **8. RETARDS DE PAIEMENT**

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

## **9. DOMICILIATION – IDENTITE**

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

## **10. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit : « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »

Le Preneur devra fournir, dans les 30 jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

En cas de clause d'abandon de recours dans la couverture d'assurance du bailleur, celui-ci en informera le preneur préalablement par écrit et tiendra compte de la quote-part du preneur pour l'assurance dans le décompte des charges annuelles. Cette assurance ne couvre pas le contenu et effets du locataire.

## **11. DESTINATION**

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille (personnes faisant partie du ménage du preneur principal) et à l'exclusion de toute autre personne. Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention. Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer en tout ou partie; ni céder ses droits sur ceux-ci. Il occupera les lieux en bon père de famille. (Exemple : Tous les objets à jeter ainsi que les sacs poubelles devront être évacués chaque semaine selon la réglementation communale des lieux. Si le bailleur constate que cette obligation n'est pas respectée il fera, au frais exclusifs du preneur, embarquer ces objets et sacs poubelles).

## **12. ETAT DES LIEUX**

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

Les parties conviennent que **l'état des lieux d'entrée obligatoire par la loi** sera dressé par le Bureau d'Expertises NICOLAI & ASSOCIES, Géomètres-Experts assermentés et Experts Immobiliers ([www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be) - 010/45.10.05) qu'elles mandatent en qualité d'expert unique pour cette mission. L'état des lieux sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement. Sauf accord ou clause contraire, l'expert interviendra à frais partagés.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin de bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Sauf accord contraire signifié par recommandé dans les 15 jours qui précèdent la fin du bail, les parties mandatent d'ores et déjà le même bureau d'expertises qu'à l'entrée pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, lequel aura pour mission de déterminer et fixer les dégâts et/ou manquements dont le preneur est responsable, et de les évaluer ainsi que l'éventuelle indisponibilité des lieux pour les réparations.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés au plus tard le dernier jour de la semaine ouvrable du bail avant 14h, après que le preneur aura entièrement libéré, vidé et nettoyé les lieux.

Les parties confèrent le caractère irrévocable et contraignant aux missions confiées à l'expert. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations et décision de(s) l'expert(s) choisi par les parties ou désigné par le Juge lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

### **13. MODIFICATION DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur et ne devront être exécutés que dans les règles de l'art. Ainsi, notamment, toute modification de teintes de peinture ou de décors non acceptée ou autorisée par le bailleur entraînera la remise en état ou teinte initiale au frais du preneur.

Sauf convention contraire écrite, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur et du Syndic le cas échéant. En cas de changement de cylindre même provisoire, le preneur s'engage à un informer le bailleur immédiatement et sera tenu de remettre le cylindre d'origine ou de même qualité à sa sortie.

**Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement.**

### **14. DETECTEURS INCENDIE & SECURITE**

Conformément à la réglementation applicable, un ou des détecteurs de fumée ont été placé(s) suivant la réglementation dans le logement. Sauf contestation du preneur par lettre recommandée dans les 48h de l'entrée des lieux, le détecteur est présumé avoir été livré en parfait état de fonctionnement. Le preneur s'engage à entretenir ce(s) détecteurs, à ne pas les occulter, les déplacer. Le preneur s'engage à tester régulièrement ce(s) détecteurs pour s'assurer du bon fonctionnement. Tout dysfonctionnement, défaut apparent ou panne constaté d'un équipement de sécurité sera signalé au bailleur par lettre recommandée. A défaut de respecter ces obligations essentielles liées à la sécurité, la seule responsabilité du preneur défaillant sera recherchée et retenue en cas de sinistre.

### **15. ENVIRONNEMENT & PEB**

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de



découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué **dispose / ne dispose pas** de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur et / ou des autorités compétente. Préalablement à toute pose de réservoir, il vérifiera l'absence de pollution de sol. Dans l'hypothèse d'une pollution antérieure, il en informera le bailleur avant tout travaux. Toute fuite d'un réservoir placé par le preneur, sera assumée par ce dernier des conséquences et études de dépollution.

Certificat de performance énergétique : Le preneur déclare avoir reçu, ce jour, une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué et avoir pris connaissance de son contenu. Il déclare que ce certificat n'a aucune incidence ni sur la location, ni sur son prix.

## **16. ENTRETIENS & REPARATIONS**

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de ventilation, de distribution de l'eau froide et chaude, les évacuations des eaux usées, les fosses septiques, citernes, dégraisseur, etc. Le preneur demandera à chaque spécialiste agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire avant la date anniversaire annuelle d'entrée dans les lieux.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, excepté cas de force majeure dont il aura la charge de la preuve.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, alarme, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il vérifiera le bon fonctionnement et manipulera notamment les vannes d'arrêt, de chauffage et de purge.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ou entartrés même partiellement.

Il s'assurera du bon état des gouttières et descentes d'eau et les nettoiera régulièrement pour éviter leurs obstructions. En cas de nécessité, il fera appel à un professionnel pour remplir ses obligations.

Le preneur s'assure d'une ventilation normale des lieux soit au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilation des lieux adaptées aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur évitera toute stagnation d'eau sur les faïences et nettoiera, à la 1<sup>ère</sup> apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations sauf celles dues à un vice propre ou à la vétusté à charge du bailleur. Si existants, le locataire entretiendra en bon état et sans que ce soit exhaustifs, les jardins, bassins ou piscine et accessoires (avec hivernage et déshivernage professionnels), ainsi que les terrasses, trottoirs, parterres, talus et tous les abords privatifs. Il traitera les allées, taillera les végétations palissées, les haies en hauteur et épaisseur 2 fois l'an, tondra et scarifiera les pelouses en cas de nécessité et suivant la récurrence nécessaire.

Aucun percement ou fixation quelconque dans les portes, châssis et façades n'est toléré. Dans les murs, seuls les crochets X et poinçonnements légers sont tolérés dans un nombre limité à 4 par pièce.

Si les clés du locataire ont été perdues, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires y compris pour les accès communs.

Il y a lieu de préserver des lieux de toute fumée de tabac ou nicotine. A défaut, un lessivage complet des murs et plafonds sera à faire aux frais du preneur ainsi que l'application d'une couche de propreté. Toute décoloration ou odeur d'équipements liée au tabac entraînera son remplacement au frais exclusifs du preneur. Dans tous les cas, le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, laver les peintures si besoin et remettre les lieux parfaitement propres à sa sortie.

Si le locataire 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 entretien, du mauvais usage ou d'un usage excessif du matériel visé.

Toutes réparations ou interventions entreprises par le locataire ou commandées par celui-ci seront faites dans les règles de l'art, et si besoin, en faisant appel à des personnes ou entreprises qualifiées et assurées pour le travail demandé.

Les réparations rendues nécessaire à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le bailleur pour autant que le preneur en ait fait la déclaration écrites aux autorités dans les 8 jours des faits.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et, plus généralement, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

Le preneur est tenu de signaler par recommandé au bailleur les dégradations dès leur survenance sous peine d'être responsable des aggravations consécutives. Le preneur devra souffrir et laisser faire toute les grosses réparations ou autres qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du présent bail, soit à l'immeuble en général, soit aux lieux loués sans pouvoir prétendre à une indemnité même si ces réparations excèdent 40 jours. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui étant imputable des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi, qu'ayant été avisé, celui n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier. Le bailleur décline toute responsabilité au sujet des services qu'il n'assume pas lui-même notamment ceux relatif à internet, téléphonie et télévision.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

**Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.**

## **17. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

## **18. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il 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.

## **19. AFFICHAGE – VISITES**

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents. En outre, pendant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public.

## **20. VENTES PUBLIQUES**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

## **21. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

## **22. ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où il souhaite en posséder, il en demandera préalablement l'autorisation au bailleur. Il répondra de toute conséquence liée à la présence de son animal qui créerait quelconque préjudice au bailleur. En cas de plaintes du voisinage au bailleur, l'autorisation sera retirée et le preneur prendra les dispositions qui s'imposent dans la quinzaine de la notification.

Outre l'accord écrit du bailleur, les conditions suivantes sont impératives pour la possession d'animal :

- Le preneur assumera tout dégât locatif éventuel causé par son animal sans qu'il doive être tenu compte de la vétusté ou usure des équipements ou matériaux endommagés.
- Pour les immeubles attenants ou appartements, s'il s'agit de la possession d'un chien, il ne le laissera pas seul dans l'appartement.
- Le preneur aura le fardeau de la preuve qu'un dégât constaté ne provienne pas de son animal et enlèvera tout étron, défection de l'animal dans les jardins, terrasses, balcons
- La détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur.

En cas de présence de parties communes :

- Le preneur ne laissera pas son animal libre dans les parties communes.
- Le preneur veillera à ce que son hall d'entrée reste propre et sans odeur et complètera tout nettoyage lié au passage d'un animal dans les communs.

## **24. SOLIDARITE**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, des cautions solidaire, de leurs héritiers ou de leurs ayant droits, à quelque titre que ce soit.

## **24. RESOLUTION DU BAIL**

En cas de résolution du bail aux torts d'une partie, cette dernière devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ (pour le preneur), une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, ainsi (pour le preneur uniquement) qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus. En outre, ce dernier devra supporter l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative.

## **25. LITIGE**

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

## **26. CONDITIONS PARTICULIERES :**

Fait à ....., le .....  
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le preneur

Le bailleur

Les Garants

(signature précédée de la mention "lu et approuvé")

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12. § 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale. § 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

**Annexe** : (à joindre par les parties) État des lieux.