

**REGION BRUXELLOISE**  
**BAIL D'HABITATION DE RESIDENCE PRINCIPALE**  
**APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE**

**ENTRE**

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

- a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> *Nadia GROBOVENKO* né(e) à *ETTERBEEK* le *11/07/1956*  
*GROBAINÉ*  
Mr/Mme<sup>(1)</sup> *Paul GROBOVENKO* né(e) à *ETTERBEEK* le *02/12/1958*  
*CASTON*  
domicilié(e)(s) *Meesknaat, 49 à 1742 Sint-Katharina Lambert (Nadia)*  
*Avenue de l'hippochrome 10 à 1050 Jette (Paul)*
- b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.<sup>(1)</sup> : .....

dont le siège social est établi : .....

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par M ..... né(e) à ..... le .....

en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur Belge du .....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

**ET**

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

- a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> *Susyl Lapienne* né(e) à *La Flèche (FR)* le *9/3/1982*  
*Jora*  
Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....
- domicilié(e)(s) *14, rue Beaumarchais à 35700 Rennes (FR)*
- b. Mr/Mme<sup>(1)</sup> *Felix Marceck Drouot* né(e) à *Héric (FR)* le *6/4/1988*  
domicilié(e)(s) *Bd Jean Marmoz, 19 à 35136 St Jacques de la Lande (FR)*
- c. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....
- domicilié(e)(s) .....
- d. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....
- domicilié(e)(s) .....

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

(1) biffer les mentions inutiles

**EN PRESENCE DE** (clause facultative)

1)

La(es) caution(s) (identité complète + Nom + Prénom 1 + Prénom 2)  
Isabelle Jeannette Bouillon et Josette, Hérèse Buiet  
né(es) à La Rochelle (Fr) le 4/11/1966 (C. Bouillon)  
le 23/5/1963 (Buiet)  
domiciliée(s) Mosay (Fr)  
rue de Camens, 42 à 72 102 Le Dars (Fr) Bouillon) et La Tournelle à 44810 Héris (Fr)  
qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur  
résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance. Par  
dérogeration à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur)  
accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du  
présent bail.

**Attention**

Si le bailleur est un professionnel de la location, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, il y a lieu de remplir un document de cautionnement séparé du contrat de bail et reprenant les éléments essentiels visés aux articles 2043bis à octies du Code civil. Une personne physique sera considérée comme professionnelle si les revenus du contrat de bail sont considérés comme des revenus professionnels et taxés comme tels. Le fait pour un bailleur d'être en personne morale l'assimile à un bailleur professionnel.  
Ce document est disponible auprès du SNPC-NEMS.

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

**CLAUSES PARTICULIERES**

**1. OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement <sup>duplex</sup> meuble - non meublé<sup>(1)</sup>  
situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis à Tresses  
code postal 1050 rue avenue de l'hippocrasme, A.D.  
comprenant un petit hall, un grand séjour avec cuisine entièrement  
et équipée ouverte, une chambre avec douche et lavabo, toilette  
séparée, terrasse à l'américain, petit grenier.  
.....  
.....  
.....

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

**2. DESTINATION**

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par deux personnes au maximum.

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

(1) biffer les mentions inutiles

**Attention**

**Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.**

- A. 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.
- B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. ~~Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.~~ Dans ce cas, ~~les parties,~~ pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et ..... % des charges.

*Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.*

**3. DUREE**

**Attention**

**Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix.**

**A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans**

Le bail est consenti pour un terme de 3..... année(s) prenant cours le 1<sup>er</sup> juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2021...

**Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans**, à défaut d'un congé notifié au moins 3 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 visées au paragraphe ci-avant dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

**Pour les baux d'une durée inférieure à six mois**, ils prennent fin de plein droit à l'expiration de la durée convenue. Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, il est expressément convenu entre parties que le bail est prorogé à chaque échéance, de plein droit, pour la même durée aux mêmes conditions. Si la durée totale du bail et de ses prorogations dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

**B. Bail de 9 ans**

Le bail est consenti pour une durée de ..... année(s) prenant cours le ..... et se terminant le ..... moyennant congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

#### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 9,00 € .....  
neuf cents euros ..... € (en lettres et en chiffres),  
payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 5 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN numéro .....  
BE 79 3100 8684 8533 .....

#### Attention

**Clause à compléter uniquement en cas de location meublée**

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à ..... % du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à ..... % du loyer total

*Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.*

#### 5. INDEXATION

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

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné à l'article 4.

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**.

#### 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.

Lorsque la garantie est établie **sous forme de compte bloqué au nom du preneur (article 6 a) 1 ci-après)**, elle correspondra à **deux mois** de loyer. Si elle est constituée **sous une autre forme**, elle correspondra à **trois mois** de loyer.

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes<sup>(1)</sup>:

##### a) La garantie locative telle que prévue par l'article 248 du Code bruxellois du logement

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 248 du Code bruxellois du logement, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes<sup>(1)</sup> :

1. Conformément à l'article 248, § 1, § 2, 1° et § 3 du Code bruxellois du logement, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.

(1) biffer les mentions inutiles

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

2. Conformément à l'article 248, § 2, 2° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.
3. Conformément à l'article 248, § 2, 3° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point a) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée (article 248, § 6 du Code bruxellois du logement).

#### **b) L'aval de la banque**

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale).....  
ayant son siège social à ..... code postal ..... rue .....  
..... n° .....

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, **à la seule demande écrite du bailleur**, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

### **7. ETAT DES LIEUX**

- A. 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.

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

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.

- B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable<sup>(1)</sup> ou par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....  
..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

- C. 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 à frais partagés 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. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.  
Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

(1) biffer les mentions inutiles

- D. Chacune des parties pourra exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux sera établi une fois les lieux vidés par le preneur mais avant la remise des clés.
- E. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.
- F. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (7 B à D). Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.
- G. En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord du bailleur, voir article 21), un état des lieux de sortie intermédiaire sera dressé avant la sortie du preneur cédant, en présence du preneur cessionnaire et du bailleur. Cet état des lieux de sortie sera établi à frais partagés entre les preneurs entrants et sortants et le bailleur. 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 PRIVEES

**A. Les abonnements privatifs** aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs<sup>(1)</sup>.

N° compteur d'eau.....  
 N° compteur gaz..... Code EAN gaz .....  
 N° compteur électricité ..... Code EAN électricité .....

**B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective** de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs<sup>(1)</sup> sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

N° compteur d'eau.....  
 N° compteur gaz..... Code EAN gaz .....  
 N° compteur électricité ..... Code EAN électricité .....

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision mensuelle d'un montant de ..... €.

**C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz,** le preneur participera mensuellement à ces charges<sup>(1)</sup> dans les proportions déterminées ci-après :

**Attention** - à remplir **UNIQUEMENT** s'il n'y a pas de compteurs individuels  
 - biffer les mentions inutiles

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible)
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
Chauffage		..... €	OU	..... €
Eau chaude		..... €	OU	..... €
Eau froide (eau de ville)		..... €	OU	..... €
Electricité		..... €	OU	..... €
Gaz		..... €	OU	..... €

(1) en ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera un montant mensuel total de ..... €.

### **9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location et le relevé des compteurs<sup>(1)</sup>, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais liés aux contrôles et à l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

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, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir. Dans ce cas, l'entretien comprend le déneigement et le salage du trottoir), 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.

Les quotités du bien dans la copropriété représentent ..... / ..... (millièmes, dix-millièmes...)<sup>(2)</sup> (voir article 20 du présent bail - Statuts et règlement d'ordre intérieur).

Pour participer aux charges communes, le preneur :

A. acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur<sup>(1)</sup>. La quote-part du preneur est fixée à .....(pourcentage ou millièmes dans la copropriété) du montant total de l'immeuble.  
A cet effet, il avancera une provision mensuelle d'un montant de ..... € ;

B. le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble à raison de :

- ..... €/OU ..... % pour le chauffage des communs<sup>(3)</sup>
- ..... €/OU ..... % pour l'électricité des communs<sup>(3)</sup>
- ..... €/OU ..... % pour l'eau des communs<sup>(3)</sup>
- ..... €/OU ..... % pour la minuterie et autres frais électriques des communs<sup>(3)</sup>
- ..... €/OU ..... % pour l'entretien des communs<sup>(3)</sup>
- ..... €/OU ..... % pour .....<sup>(3)</sup>

Les parties conviennent que, pour toutes charges non définies au présent contrat, la quote-part du preneur est fixée à ..... % du montant total de l'immeuble.  
A cet effet, il avancera un montant mensuel de ..... €

C. paiera un montant forfaitaire global de ..... € par mois<sup>(3)</sup>.

### **10. RÉCAPITULATIF DU FINANCEMENT DES CHARGES PRIVÉES (ARTICLE 8) ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (ARTICLE 9)**

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... 50 ..... (cinquante euros) ..... €/mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9 A/B/C). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9, ce montant sera destiné à servir de provision globale.

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

(1) en ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.

(2) biffer les mentions inutiles

(3) remplir ou biffer les mentions inutiles

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. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

## **CLAUSES GENERALES**

### **11. ENTRETIEN**

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Une liste (non exhaustive) des entretiens et réparations impérativement mis à charge de l'une ou l'autre partie est dressée par le gouvernement de Bruxelles-Capitale (Arrêté du 23/11/2017 - M.B. 8/12/2017).

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- 2- l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
- 3- le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.
- 4- l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
- 5- le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs à l'installation individuelle de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il 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 locataire 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 du (des) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués.

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 décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il est interdit au preneur de placer des chauffages type Zybra-Camin. Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, sterfputs, avaloirs, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués.

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.



Le preneur veillera à maintenir l'immeuble et sa boîte aux lettres en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.  
Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.  
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 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 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 loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

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

## **13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

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. IMPOTS**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués, ou en raison de leur occupation (ex : taxe sur les secondes résidences), par l'Etat, la Région, la commune ou par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

## **15. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et 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 cette 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. AFFICHAGE – 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, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées 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 GRE A GRE DU BIEN LOUÉ**

En cas de mise en vente (totale ou partielle) du bien loué de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifiée au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son intention de vendre.

Si le bien est loué par plusieurs preneurs, cette notification doit être adressée à tous les preneurs.

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, cette notification doit être faite par tous les indivisaires.

## **20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. **Ces documents contiennent les informations concernant la répartition des charges dans la copropriété.** Le preneur s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....

.....  
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.

## **21. CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Pour ce faire, il notifie par recommandé au bailleur le projet d'acte de cession. Ce dernier communique au preneur cédant son accord dans un délai de 30 jours de la réception du projet. A 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'accord de cession.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord exprès ou tacite du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur principal. Ce dernier notifie le projet d'acte de sous-location au bailleur, par recommandé, au moins 15 jours avant sa conclusion.

Le projet de cession ou de sous-location notifié au bailleur contient toutes les données d'identification du candidat cessionnaire ou sous-locataire, conformément à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement.

## **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 ENTREE EN VIGUEUR**

Si le preneur souhaite rompre le 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. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE**

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.

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 dans les conditions visées à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement.

Pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois, les parties doivent respecter la durée convenue. Cependant, si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux, le bailleur peut consentir à cette résiliation anticipée à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité égale au loyer restant à courir jusqu'à la fin de la durée convenue.

#### **25. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE 9 ANS**

Les parties peuvent anticipativement mettre fin au bail de neuf années conformément au Code bruxellois du Logement et notamment à ses articles 237 et 238.

#### **26. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur 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.

#### **27. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

Classe énergétique : ....F..... Emission de CO2 : ..51.kg.(m<sup>2</sup>.an)... ..

#### **28. SOLIDARITE**

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

#### **29. ELECTION DE DOMICILE**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, 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.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

#### **30. ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et les indemnités dus par le preneur au bailleur visés par les articles 237, § 5, al. 1 et 2, 238 al. 3 et 4 du Code bruxellois du logement ne sont pas d'application **pour autant** qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur **par voie recommandée**, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

### **31. ANNEXES**

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 218, § 5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat.
2. Copie du certificat PEB
3. Annexe contenant les informations précontractuelles relatives au bien loué, conformément à l'article 217, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du logement.
4. Si les parties optent pour l'application du régime de la colocation, elles signent l'annexe prévue à cet effet et y joignent le pacte de colocation signé.

### **32. EXCLUSION DU REGIME SPECIFIQUE DU BAIL DE LOGEMENT ETUDIANT**

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

### **33. CONDITIONS PARTICULIERES**


.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à Ixelles le 23/05/2018

En quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« lu et approuvé »

Le(s) preneur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« lu et approuvé »

lu et approuvé : (Drouet-Félix)  


La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur – lu et approuvé »



Le présent document a été rédigé par le  
**SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES**  
Boulevard de l'Empereur 24/5 - 1000 Bruxelles  
Tel. : 02/512.62.87 - 02/512.31.96 – www.snpc-nems.be

Reproduction strictement interdite **Réf : 12/2017**