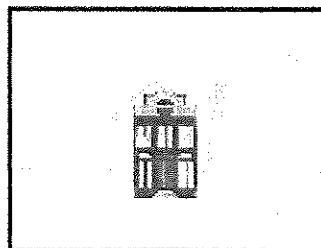


## **CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)**



Le présent contrat-type est publié et librement disponible  
sur le site internet immobilier belge **www.pim.be**  
(Propriétés Immobilières sprl, avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles, agréé IPI n° 101.248)

Reproduction autorisée et recommandée,  
pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source.

Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle,  
compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires :  
la présente version est la v2011 (novembre 2011)

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat  
ainsi que pour le compléter,  
posez gratuitement vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be>.



(code QR d'accès immédiat au forum)

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat de bail ne sont pas responsables de l'usage  
qui en serait fait.



Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

-----  
indice de base

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

Indice de base : mois de ...F.E.V.R.I.F.R..2.0.14.....(100,66)  
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

## 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédictif, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

~~En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de consommation.~~

De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de chauffage et pour ..... dans les frais de distribution d'eau chaude

Provision / forfait pour charges communes : ...20. EURO... Pour ...EAU.... ET ELECTRICITE  
Provision / forfait pour autres consommations : ...10. EURO... Pour ...ENTRETIEN CHAUFFAGE

## 6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.



d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incomptant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagemens à devoir au Bailleur.

## **16. DOMICILIATION**

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

## **17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR**

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. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

## **18. ARBITRAGE**

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## **19. AGENT IMMOBILIER**

La présente location a été réalisée par l'entremise de l'Immobilière .....  
....., agréée IPI n° .....



## 2.

## NOTES GENERALES

Plafond : nouvelle peinture couleur blanc mat sur enduit dans l'ensemble des pièces. Dans la salle de bain une tache est visible.

Murs et cloisons : papier de type TASSO sous peinture, cuisine couleur Shady Grey, salle de bain couleur bleu claire, living couleur sable et brun, chambre et mezzanine couleur aubergine et lilas. L'ensemble est à l'état neuf.

Sol : dans les pièces de séjour et cuisine, un ancien plancher en sapin ou similaire sous vitrification, plinthes en lattes de bois anciennes de 10 à 15 cm de hauteur sous peinture beige claire, l'ensemble en bon état.

Mezzanine un plancher à l'état neuf en sapin traité, plinthes en lattes de bois de 6 cm de hauteur à l'état neuf.

Salle de bain carrelage de type F1 1130 CAMBRIAN noir 300/600/10 et plinthes FI 1030P CAMBRIAN noir 80/300. Une tâche est visible au niveau du WC. L'ensemble est en bonne état.

Menuiseries extérieures : cuisine, living et chambre, châssis de fenêtre en bois MERANTI sous peinture émail satinée de couleur coquille d'œuf (présence de plusieurs éraflures) avec doubles vitrages. La quincaillerie sous peinture assortie. Salle de bain et logette toilette châssis en PVC blanc avec doubles vitrages. La quincaillerie sous peinture assortie. L'ensemble est à l'état neuf.

Menuiseries intérieures : de type embrevé. Feuilles de portes anciennes à trois panneaux ou similaires bois naturels. La quincaillerie double porte et porte d'entrée en laiton doré, salle de bain sous peinture noir.

Electricité : à l'état neuf, elle est constituée de plaquettes encastrées de type NIKO ou similaires en bakélite blanche. Le coffret divisionnaire de cet appartement est situé au niveau du hall des communs. Il comprend un différentiel, un interrupteur principal, cinq doubles fusibles automatiques et un triple fusible automatique. L'ensemble est encastré avec couvercle..

Chauffage : une centrale pour eau chaude et chauffage de marque VAILLANT, (la chaudière est neuve ainsi qu'un programmeur d'ambiance sans fil de marque VAILLANT est présent dans le living), quatre appareils de chauffe en tôle emboutie, à multiples panneaux sous laque d'usine dans les tons blanc cassé, ceux-ci sont pourvus d'ailettes et de vannes thermostatiques, l'ensemble à l'état neuf.

## **6.**

Au-dessus du meuble colonne et de la niche frigo, une étagère en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur. Double étagères en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur au-dessus des deux meubles hauts. Une planche de séparation frigo – micro ondes. La cloison de séparation entre la cuisine et le living est équipée d'un plan à déjeuner en hêtre naturel de 2,5cm d'épaisseur.

### **LA SALLE DE BAIN.**

Plafond : Peinture spéciale salle de bain blanche une tâche dans le coin droit est visible.

Murs et cloisons : coté baignoire et lavabo carrelage blanc 15x15 avec frise bleu, (une rangée de carrelage côté lavabo est fissurée sur toute la longueur de la cloison et quelques marques de forage sont visible côté droit) murs sous papier de type TASSO en bon état. Peinture bleu claire neuve.

Sol : voir notes générales, l'ensemble du carrelage et des plinthes est à l'état neuf. Un petit podium avec absorbeur de vibration pour lave linge, carrelage assorti, en bon état.

Electricité : Sous plafond, trois spots encastrés avec collerette en aluminium argenté et lampes de type halogène. Deux fois une plaquette avec prise de terre.

Equipement sanitaire : chaudière, voir notes générales. Baignoire en tôle émaillée blanche de marque ARISTON, un éclat est visible sur le bord côté gauche. Une bonde chromée, un bouchon avec chaînette. Un mitigeur thermostatique bain/douche chromé, avec flexible, un pommeau douche neuf et une barre de douchette chromée, une tringle pour rideau de douche est présente. L'ensemble à en bon état. Un meuble IKEA sous lavabo coloris bleu claire, avec deux portes munies de poignée, état neuf, avec un lavabo en faïence blanche (deux petits éclats sont visibles du côté droit). Un robinet mitigeur chromé avec système de vidange à l'arrière, bonde chromée et un ensemble d'arrivée et d'écoulement des eaux pour lessiveuse sont présente. L'ensemble est en bon état. Un meuble suspendu IKEA coloris bleu avec porte vitrée mat. Une grande glace carrée avec contour argenté, une tablette en verre opaque avec support argenté, un porte effets argenté. L'ensemble est en bon état.

**ANNEXE 1 - Arrêté royal 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.**

**Article 1** - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Article 2** - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarques, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

**Article 3** - Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

**Article 4** - Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

**Article 5** - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

**Article 6** - Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci ;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6e et le 3e mois précédent l'échéance du triennat en cours.

## **6) Indexation du loyer**

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande. Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

## **7) Frais et charges**

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier. Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

## **8) Dispositions relatives aux réparations locatives**

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

## **9) Transmission du bien loué**

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

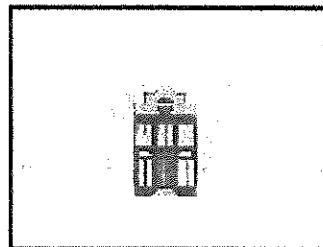
Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

## **CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)**



Le présent contrat-type est publié et librement disponible  
sur le site internet immobilier belge **www.pim.be**  
(Propriétés Immobilières sprl, avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles, agréé IPI n° 101.248)

Reproduction autorisée et recommandée,  
pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source.

Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle,  
compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires :  
la présente version est la v2011 (novembre 2011)

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat  
ainsi que pour le compléter,  
posez gratuitement vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be>.



(code QR d'accès immédiat au forum)

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat de bail ne sont pas responsables de l'usage  
qui en serait fait.



**ENTRE**

**A. Bailleur :**

.....  
LOOZE MURIEL.....

.....BLD GENERAL WATSON 2...Bte 1  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

.....1030 SCHAERBEEK.....

.....10.08.10.29459  
(Nom, Prénom, Adresse / 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 :**

.....STOKOSA MARIA.....

.....PL. LEON VANDERKINDERE 7.....  
(Nom, Prénom, Adresse)

.....1180 UCCLE.....

.....D.N.: 89.06.10.482.62.....Lieu D.N.: SUCHA.BESKIDZKA. POLOGNE.  
(Nom, Prénom, Adresse)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par

....., agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

.....1 APPARTEMENT 7 PL. L.VANDERKINDERE 1180.BXL.....  
.....LIVING - CHAMBRE - SALLE DE BAIN.....

Et situé .....CHAMBRE.....MEZZANINE.....  
dans la région de Bruxelles-Capitale.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties/par expert, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement ; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....



Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties n'informe les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

## 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de :

~~SOIT : Neuf années,~~  
~~prenant cours le .....~~  
~~se terminant le .....~~

Il 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.

**SOIT : 1... mois / années**  
(bail dit de courte durée, et de maximum trois ans),  
prenant cours le ...1.11.14.12.5...2014...  
se terminant le ..... résiliable à l'expiration de  
chaque période de ..... moyennant préavis notifié au moins  
..... à l'avance.

**Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années**, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- 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 versement d'une indemnité.

De son côté, le Preneur peut 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 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année. **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 congé que cette indemnité ne sont pas d'application.**



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.

**Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée**, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notify congé par lettre recommandée 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.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

### **3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION**

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas – ~~autorise~~ qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum ..... %) soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

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 déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

### **4. LOYER - INDEXATION**

Le loyer de base mensuel/trimestriel de ...620 (six cent vingt euros) est payable chaque .....05..... de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ...BE 19..2100..2695..2312 jusqu'à nouvelle instruction.



Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

-----  
indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.  
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.  
Indice de base : mois de ...F.E.V.R.I.F.Q..2.0.14.....(100,66).....  
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

## 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédictif, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

~~En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de consommation.~~

~~De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de chauffage et pour ..... dans les frais de distribution d'eau chaude.~~

Provision / forfait pour charges communes : ...20.EU.NO...Pour...EAU...ET...ELECTRICITE  
Provision / forfait pour autres consommations : ...10.EU.NR...Pour...ENTRETIEN CHAUFFAGE

## 6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.



Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## **7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procèdera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement ; 4 mois en cas contraire).

Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

## **8. ASSURANCES**

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

## **9. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incomitant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

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.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

## **10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.



Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entièrē décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## **11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

## **12. ENVIRONNEMENT**

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 autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité.



Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont.....

### **13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

### **14. GARANTIE LOCATIVE**

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

- ~~Compte bloqué au nom du Preneur auprès de~~  
~~Reçu EN...6.9.R.E.L.G.....12A.O.E.V.R.Q..... pour un montant correspondant à~~  
~~...2.. 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 / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une~~  
~~institution financière et un CPAS.~~

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

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. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

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

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

### **15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION**

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet



d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

## **16. DOMICILIATION**

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

## **17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR**

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.  
Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

## **18. ARBITRAGE**

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## **19. AGENT IMMOBILIER**

La présente location a été réalisée par l'entremise de l'Immobilière .....  
....., agréée IPI n° .....



## **CLAUSES PARTICULIERES**

Voir état des lieux,

Fait à ... Uccle .....,  
le ... 2014 .....,  
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

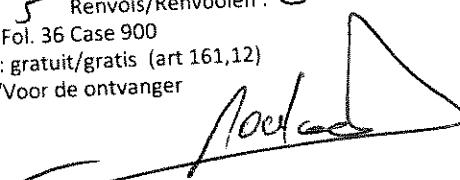
Le Bailleur \*



Le Preneur \*

Lu et Approuvé  
Marie Stokosa

Enregistré au bureau de l'enregistrement de  
Geregistreerd op het registratiekantoor  
Bruxelles VI, le 30/04/2014  
Brussel VI, op 30/04/2014  
Rôle(s)/Blad(en) : 5 Renvois/Renvooien : 0  
Reg. 6°SP Vol. 37 Fol. 36 Case 900  
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)  
Pour le receveur/Voor de ontvanger



X \* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

## **Documents annexés, conformément à la loi**

Annexe 1 : Arrêté royal 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.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux d'entrée