

CONTRAT DE BAIL RESIDENCE PRINCIPALE REGION BRUXELLOISE

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.

Madame PECKERS Pascale Nicole née le 12/02/1966 Vilvorde ID :

660212162-05 Domiciliée 16 avenue Henri Pirenne à 1180 Uccle

Tel : 0475 74 82 86 Email : pascale@peckers.me

Ci-après dénommé(e)s "Le Bailleur" », s'engageant solidairement et

indivisiblement. ET

2.

Monsieur RIBES PEREZ Luis né le 13/06/1994 Espagne n° national : 48627784B

Tel : 0034 622 59 43 71 Email : luisribes17@gmail.com

Et

Madame Blanca ROCIO OLMOS FERNANDEZ née le 30/11/1997 Espagne n° national :

50381505M Tel : 0034 647422917 Email : rocio.almo.fdz@gmail.com

Tous deux domiciliés Avenue Adolphe Buyl 155 à 1050 Bruxelles

Dont Monsieur Pablo OLMOS NUNEZ né le père né le 07/06/1958 à Hontalbilla Sergovia, se porte garant pour le paiement du loyer et des charges.

Ci-après dénommé(e)s "Le Preneur", s'engageant solidairement et indivisiblement.

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : blandine@atom.agency.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet -Description - Etat

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

Situé : Appartement 1 chambre situé 15 Place Wappers à 1000 Bruxelles 2eme étage.

2

composé d'un hall d'entrée, cuisine super équipée, salon, chambre, salle de bain, toilette séparée. A l'entre sol, un local buanderie à partager avec le 3^{ème} étage.

L'immeuble n'est pas géré par un syndic

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

- : - Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (article 1)
- Constitution de la garantie locative (article 15)
- Paiement du premier mois de loyer et charges (article 4)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 9)

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, **par expert**, un état des lieux détaillé avec photos à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

*** Ageci expertise**

**Rue Auguste Lannoye, 43,boîte 1
1435 Mont-Saint-Guibert.
Téléphone. 010 65 31 38.
e-mail. expertise@ageci.com**

En cas de désignation d'un expert, ce dernier est également chargé de procéder à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie 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 (avant 19 h 00 au plus tard), celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix compétent sur base de l'article 20 de la présente convention, la seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'impliquant aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

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

Article 2

a- Durée

COURTE DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **2 ans** prenant cours le **31/01/2025** et se terminant le **30/01/2027**, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions. Le bail peut être prorogé une fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans pour demeurer un bail de courte durée. Si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà d'une période de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

3

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. En cas de résiliation par le bailleur, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois auquel cas aucune indemnité n'est due par les parties.

b : 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.

Article 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 qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

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.

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. Le bien ne peut être occupé que par maximum **2** personnes.

Article 4 – Loyer – Indexation

Le loyer de base (hors charges) mensuel est de **1250 € (euros)**. Le preneur s'engage à payer ce montant le 1er jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte suivant:

Banque : BE 15 001683001530 au nom de Madame Peckers Pascale

L'indexation est 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

4

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, nommé et calculé conformément à la législation (actuellement indice santé).

Indice mois de décembre 2024 133,73

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

En aucun cas le loyer ne pourrait être inférieur au loyer de base. Les loyers ne pourront être suspendus même dans l'hypothèse d'un cas de force majeure ou du fait du Prince.

Conformément à l'ordonnance du 28 OCTOBRE 2021 (MB 22.11.2021) visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, le locataire est informé que le loyer INDICATIF de référence pour le logement faisant l'objet du présent contrat, déterminé au jour de sa signature sur le site : Homepage - loyers.brussels le loyer de référence (loyer médian) est de 870€, Le loyer indicatif de référence pour votre logement se situe entre 783 € et 957 €. La grille indicative des loyers peut être consultée sur le site <https://loyers.brussels> ».

Article 5 – Charges Communes - Consommations

Le preneur est tenu au paiement des charges communes de l'immeuble dans lequel le bien est situé et repris au poste « charges occupants » dans les décomptes du syndic.

Ces charges comprennent, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- les charges communes

Dans un but de prévision et d'anticipation, le preneur versera, en même temps que son loyer, une provision de 25€ destinée à couvrir ces frais.

Les décomptes définitifs seront calculés sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant ou le syndic. A la réception de ce relevé, le bailleur ou le preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Le mode de calcul des charges communes s'établit en fonction:

- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base.

À tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles

Article 6 – Consommations Privées - Financement

Pour ce qui concerne les services individualisés et à fins privatives tels que :

- l'électricité,
- gaz,
- eau : **Dans un but de prévision et d'anticipation, le preneur versera, en même temps que son loyer, une provision de 30€ destinée à couvrir ces frais.**
- TV, Internet et téléphonie fixe, et autres.

Toutes ces consommations privées seront à charge exclusive du preneur. Qui s'engage à contracter de son côté tous les abonnements et contrats afférents aux services sollicités.

5

L'immeuble loué est équipé de compteurs individuels pour :

ξ l'eau : compteur de passage

ξ le gaz : oui

ξ l'électricité : oui

Article 7 – Montants non payés à l'échéance

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, chaque mois entamé étant dû en entier.

Article 8 – 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).

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

Article 9– 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 ».

L'assurance sera souscrite auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à

la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Le preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve du son paiement annuel jusqu'à la fin du bail. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée. ».

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'assurant 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

6

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.

Le preneur apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes

L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

Article 10 – Entretien et réparations

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 œuvre, 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 subir 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 incombant 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.

Le preneur procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Le preneur s'engage à fournir une preuve de l'entretien de chauffage et/ou chaudière individuel tous les deux ans. 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 nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

7

Il entretiendra en bon état les terrasses, jardin et les abords privatifs.

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

Article 11– Embellissements – Améliorations - 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'entière 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.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

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

Article 12– Règlement d'ordre intérieur – 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 bâtis, 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.

Le preneur s'interdit de détenir, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, un animal domestique. L'animal ne peut être détenu que pour autant qu'il ne soit pas dangereux, voire même uniquement une source d'ennui pour les voisins, pour le bailleur, et/ou mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins. La détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur.

Article 13- 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

8

dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare que le bien loué 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 : **162 kWhEP/ (m²/an)** et une consommation de **34 kg/CO₂/(m²/an)**

1 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Article 14- résolution du bail

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ,

augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi 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.

Article 15– Garantie Locative

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations pour un montant correspondant à **2500€ (deux mille cinq cent euros)** soit 2 mois de loyer.

Soit :

La garantie sera assurée par virement sur un compte bloqué au nom du Preneur avec communication : **« Garantie locative Wappers 2ème »** et sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction de toutes les sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Soit :

La garantie sera assurée par virement sur un compte bloqué ouvert au nom du Preneur sur Myminf.be : <https://finances.belgium.be/fr/pai/cautionnements/la-garantie-locative> et sera libérée ou levée en fin de bail, sous déduction de toutes les sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges

9

quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

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

Article 16– 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, deux 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.

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 pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

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.

Article 17- élection de domicile

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.

Article 18- Incidence de l'état 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. **Article 19- Clauses Diverses**

10

- Si le locataire fume, il est tenu de repeindre avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie si le bien était dégradé de manière anormale.
- le 1^{er} mois de loyer devra être versé dans les 7 jours calendrier sur le compte du propriétaire après la signature de ce bail
- Eu égard à la taille de l'appartement, le preneur ne pourra détenir au maximum qu'un animal de compagnie pour autant qu'il ne soit pas agressif et ne puisse engendrer de nuisances.
- le locataire a été informé que l'appartement est en vente

Article 20- Tribunal Compétent

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.



À compléter manuscritement

Fait à **BRUXELLES**, le **17/01/2025** en autant d'exemplaires qu'il n'y a de parties, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original

Bailleur Preneur



Luis Ribes Pérez - 48627784B - 13/06/1994



Blanca Rocío Olmos Fernández - 50381505M -30/11/1997

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.

11

Annexes :

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

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée (à joindre par les parties)

Annexe 5 : liste des réparations incombant au bailleur et au locataire

Annexe explicative au Contrat de bail

1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?



Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois. Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles-Capitale.

En premier lieu, le logement doit satisfaire à des normes de sécurité.

Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.

Enfin, en troisième lieu, le bien doit présenter un équipement minimal.

Ceci signifie que :

- des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ; • que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ;
- qu'il doit être doté :
 - d'un minimum de prises et de points lumineux ;
 - d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) ;
 - d'une arrivée de gaz ; ○ d'une alimentation en électricité pour la cuisine.



Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (articles 4 et 219) ;
- le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ; <https://slrb-bghm.brussels/fr/reglementation/code-bruxellois-du-logementexigences-elementaires> ;

- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.4.

En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire. Les parties peuvent toutefois conclure un bail de rénovation en vue de remédier à certaines non-conformités aux normes. En cas de bail de rénovation, des conditions définies par le Code du logement doivent être respectées.

Voici en outre quelques exemples plus précis en matière d'exigences élémentaires :

Exemple 1 : en ce qui concerne l'exigence élémentaire d'équipement en matière de chauffage, le bailleur est tenu de mettre en location un bien disposant soit du système lui-même, soit d'un branchement nécessaire afin de permettre au locataire de chauffer correctement le bien loué.

Exemple 2 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. En termes d'équipement, il faut une prise et un point lumineux par chambre ainsi qu'un point lumineux dans la cuisine.

Exemple 3 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Exemple 4 : en ce qui concerne l'exigence de salubrité, le logement doit :

1. avoir une surface éclairante de $1/12^{\text{ème}}$ de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
 - 18m^2 (1 personne) ;
 - 28m^2 (2 personnes) ;
 - 33m^2 (3 personnes) ; • 37m^2 (4 personnes) ;
 - 44m^2 (5 personnes) ;
 - 12m^2 supplémentaires de surface par personne supplémentaire.

2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?



Une **règle impérative** est une règle qui doit nécessairement être respectée dans le contrat. Les parties ne peuvent donc pas insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles ne prévoient le contraire.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le

contrat.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 216) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.3.

En pratique :

Les règles relatives aux baux d'habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, à moins que ces dispositions ne prévoient expressément qu'il est possible d'y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et le contrat peut s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : la faculté d'indexation peut être exclue dans le bail (article 224 du Code du logement)

3) Quelle forme doit prendre le bail ?



Les baux d'habitation doivent nécessairement être établis dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

- 1° l'identité complète des parties ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer qui ne peut pas englober les charges ;
- 5° Le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé (tel que repris sur le site web <https://loyers.brussels>)
- 6° l'énumération et l'estimation du montant des charges relatives aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait

(présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 7° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, si le cas se présente, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement. Par exemple : un couple ne doit pas recevoir deux exemplaires puisque chacun des locataires a le même intérêt. Par contre, dans une colocation, chacun des colocataires a individuellement un intérêt individuel distinct et il faut donc un exemplaire par preneur.

Un bail fait au départ sans écrit (bail verbal) n'est pas nul mais chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un tel écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 218) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.4.

En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

- Identité des parties ;
- Description du bail ;
- Durée du bail ;
- Loyer ;
- Loyer de référence ou intervalle de loyers autour du loyer de référence ;
- Frais et charges ;
- Compteurs.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?



L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité **gratuite** doit être effectuée dans les 2 mois de la conclusion du bail. En cas de dépassement de ce délai, des amendes peuvent s'appliquer.

Pour les baux de résidence principale, dans l'hypothèse où le bailleur n'exécute pas cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure dans le mois, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antedates.

Par exemple, si le bail est signé le 30 janvier mais est daté du 30 décembre et que le bail est enregistré le 15 février, seule compte vis-à-vis des tiers, la date de cet enregistrement. On dit que celui-ci rend le bail opposable aux tiers. Ceci a des conséquences importantes en cas de vente.

A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

Autrement dit, il prend la place du bailleur ;

- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 6 mois.

15

- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 227 et 229) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point I.5.
- les questions fréquemment posées sur le site du SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>

En pratique :

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail de deux manières :

- En ligne via <https://myminfin.be> (MyRent)
- Par la poste (demandez le formulaire par téléphone au 02 572 57 57 ou via le formulaire web <https://eservices.minfin.fgov.be/webForm/public/fin/fin.jsf>)

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?



a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b. Bail de droit commun

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

c. Bail de résidence principale

1° Neuf ans – durée de principe

Le bail de **résidence principale** est **réputé** conclu pour une durée de **9 ans, même si le bail lui-même prévoit une durée plus courte**.

Il est également possible de conclure un bail d'une durée déterminée **supérieure à 9 ans**. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans. Il doit être constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée. Il prend fin à l'issue du terme convenu par les parties.

A l'issue de la période de 9 ans, ou à l'issue du terme convenu pour un bail d'une durée supérieure à 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.

16

Si à l'expiration de la période de 9 ans ou à l'expiration de la durée convenue pour un bail de longue durée, aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité. Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans les trois cas suivants, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que **le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat** dans ces trois cas. Le bail peut dès lors prévoir des possibilités de résiliation plus restrictives dans le chef du bailleur, ou celui-ci peut décider de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué, ainsi que son lien de parenté avec le futur occupant.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

Si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté.

Cette occupation devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains **travaux**. Lorsqu'il dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, le bailleur peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé donné par écrit de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- ils doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;

- être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ;
- le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ;

17

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, ou, en cas de bail de longue durée, d'un triennat subséquent, le bailleur peut, **sans motif**, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, au bénéfice du preneur. Si le bail a une durée de plus de neuf ans et que le bailleur met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, il devra une indemnité équivalente à trois mois de loyer au preneur.

Le **preneur** peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat).

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4)).

2° Bail de courte durée



Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**. Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent.



Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.



Pour le bail de plus de six mois :

- Le bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.
- Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.

- Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est **poursuivi** aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail à vie

18

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut en principe y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Par conséquent, les parties sont libres de prévoir une ou plusieurs des faculté(s) de résiliation pour le bailleur telles qu'elles existent pour le bail de neuf ans ou de longue durée (résiliation pour occupation personnelle, résiliation pour travaux, résiliation sans motifs). Dans ce cas, les règles indiquées au point c) 1. de la présente Annexe s'appliquent.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3

mois. 4° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

A l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 237 à 239 et 256) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point III.3.



6) Qu'est-ce que la grille indicative de référence des loyers ? Quelle est son incidence sur la détermination du montant du loyer ?



La grille indicative de référence des loyers est une grille à laquelle peuvent se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire. Elle est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Les loyers qui ressortent de

cette grille sont majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

Le loyer de référence n'est pas contraignant. En dehors de cadres réglementaires particuliers (locations via agences immobilières sociales, logements sociaux, logements conventionnés), le montant du loyer est déterminé librement par le bailleur sur le marché privé.

Toutefois :

- Le loyer de référence ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence (comme calculé sur le site <https://loyers.brussels>) doit être obligatoirement mentionné dans les baux conclus à partir du 2 décembre 2021 (voir point 3).
- Le bailleur est tenu de pouvoir justifier tout dépassement du loyer de référence de 20%, en fonction d'éléments de confort propres au logement ou à son environnement.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 224, 224/1, 224/2 et 225) ;
- le site <https://loyers.brussels> pour des explications sur les loyers de référence

En pratique :

La grille indicative de référence des loyers présente ceux-ci sous la forme d'intervalles de loyers autour du loyer de référence (-10% et + 10% autour de celui-ci).

Pour calculer cet intervalle pour un bien en particulier, bailleur ou locataire peuvent consulter le site <https://loyers.brussels> qui se base sur cette grille.

En répondant à quelques questions sur ses caractéristiques et sa localisation, un intervalle sera fourni et prêt à être mentionné dans le contrat de bail, en plus du loyer réellement demandé.

7) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?



Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer se fait librement.

Pour les baux de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe même en cas de prorogation du bail.

Pour les baux de résidence principale de neuf ans ou plus, le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat sauf si les parties conviennent d'une telle modification en raison de travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Les parties peuvent négocier la révision du loyer uniquement entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 240) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/lover/bail>, point III.9.

En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Cependant, les travaux exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires (point 1. ci-dessus) n'entrent pas en considération dans la variation de la valeur locative.

8) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?



Les parties conviennent soit qu'elles pourront demander l'indexation du loyer, soit qu'elles ne pourront pas demander une telle indexation.

L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle doit être expressément demandée par écrit.

Elle ne peut être demandée pour le passé que pour les trois mois précédant la demande d'indexation.

Si les parties optent pour la faculté d'indexer le loyer, la formule est la suivante :

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

Le loyer de base est celui convenu dans le bail.

L'indice nouveau est l'indice du mois précédant la date anniversaire du bail.

L'indice de base est l'indice du mois précédant la conclusion du contrat.

Les parties peuvent choisir une autre formule mais celle-ci ne peut pas aboutir à un loyer supérieur à celui résultant de celle citée ci-dessus.



Pour plus d'informations, consulter :

- Le Code du logement (article 224/2) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.14.

En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail.

Pour calculer le loyer indexé :

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer> (attention de bien choisir la Région de Bruxelles-Capitale)

Exemple :

Un bail est conclu le 15 janvier 2018 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars.

L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2019.

Si l'indexation est demandée le 15 août 2019, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

500 EUR x indice de février 2019

Indice de décembre 2017

9) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?



Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux

parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges).

Leur mode de calcul doit être précisé dans le contrat ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail, pour autant que le preneur démontre un dommage.

23

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 217 et 224/2, § 2) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, points II.3. et II.14

En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent.

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quote-part. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quote-part.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

10) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?



Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les **réparations locatives et de menu entretien** sont celles désignées comme telles par l'usage des

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

- Le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcariateurs et adoucisseurs d'eau ;

- Le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliées, 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 ; - L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ; - Le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

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

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir **nécessaires**.

Cette répartition est obligatoire.

24

Le Gouvernement a établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de **réparations urgentes** et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Les parties peuvent également décider d'autoriser le bailleur à exécuter des travaux destinés à adapter le logement à une **situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**. Elles décideront au plus tard un mois avant l'exécution des travaux, si ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer, celle-ci devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.



Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (article 223) ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017; • la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point II.6.

En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin,...) pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

11) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?



A. Opposabilité du bail :

En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :

- ⌚ Soit le bail a une date certaine (c'est-à-dire, qui n'est pas susceptible de contestation) antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter.
- ⌚ Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose

25

d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine) même si le bail contient une clause d'expulsion.

Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. Les motifs de préavis sont :

1. L'occupation personnelle
2. Des travaux importants (de plus de trois ans de loyer)
3. Sans motif mais moyennant une indemnité

Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.



Pour plus d'informations :

- le Code du logement (articles 229 et 242 à 247);
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, points II.12 et III.5.

12) Comment les parties assurent-elles le bien ?

Les parties peuvent assurer le bien selon des modalités distinctes qu'il leur appartient de choisir.

Ainsi, le preneur peut assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, recours des tiers, etc).

Les parties peuvent également décider que, pour éviter la multiplicité des recours, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur contre tous les périls qu'il juge utile de couvrir.

Les parties peuvent prévoir que, si en raison des activités du preneur ou ceux dont il répond, en ce compris les sous-locataires éventuels, devaient entraîner une augmentation des primes d'assurances de l'immeuble dues par le bailleur, cette augmentation serait à charge exclusive du preneur.

Le preneur peut par ailleurs assurer à ses frais tous objets se trouvant dans le bien loué ainsi que les aménagements immobiliers qu'il aurait effectués, contre les périls qu'il juge utile de couvrir.

Dans le cadre des assurances qu'elles contractent, les Parties peuvent réciproquement renoncer à tous recours qu'elles pourraient être amenées à exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre toutes personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dégâts qu'elles pourraient subir à la suite d'événements tels l'incendie, le dégât des eaux ou du chef de tous autres inconvénients, dommages dont la survenance est liée à l'occupation de l'immeuble.

26

Elles peuvent également décider de conserver un droit de recours contre la personne qui aurait commis un acte de malveillance à l'origine des dommages.

13) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?



Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Le Code du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1^{er}).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi : o Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur

litige ;

- o Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications.

C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 233) ;

27

- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <https://logement.brussels/louer/bail>, point VII

En pratique :

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

Le bail peut prévoir que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.

