

# **CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement)

## **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

## **ENTRE<sup>1</sup>**

### **A. Le bailleur**

Madame **Pascale Peckers**, née le 12/02/1966 à Vilvorde, numéro de registre national : 66.02.12-162.05, demeurant Avenue de Mercure, 15 B16 à 1180 Uccle

Adresse e-mail : pascale@peckers.me

Numéro de téléphone : +32.475.74.82.86

## **ET**

### **B. Le preneur**

- Madame **Eliza Rusu**, née le 13 octobre 2007 en Ukraine, n° de passeport 061738321

Adresse e-mail : elizarusu53@gmail.com

Numéro de téléphone : +380973297794 et

- Monsieur **Denis Toderica**, né le 27 mai 2001 en Ukraine, n° de passeport 059481710

Adresse e-mail : den001k@ukr.net

Numéro de téléphone : +380678569961

S'engageant solidairement et indivisiblement en vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par eux-mêmes.

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

### **1. Description du bien loué**

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé Place Wappers, 15 à 1000 Bruxelles, 3<sup>e</sup> étage :

Appartement meublé une chambre composé d'un hall d'entrée, cuisine équipée, salon, chambre, salle de bain, toilette. A l'entresol, un local buanderie à partager avec l'occupant du 2<sup>e</sup> étage.

Ci-après dénommé « le bien loué ».

---

<sup>1</sup> Attention : Pour les baux qui font l'objet d'un acte authentique, il faudra ajouter le numéro du registre national des parties (ou, à défaut, leur numéro d'identification à la sécurité sociale), ainsi que tous leurs prénoms.

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

## **2. Destination du bien loué**

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

## **3. Durée du bail**

Les parties conviennent que le bail est conclu pour neuf ans ou une longue durée.

### **3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée**

#### **3.1.1. Durée**

Le présent bail est consenti pour un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le 25/09/2025, pour se terminer le 24/09/2034.

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

#### **3.1.2. Résiliation anticipée**

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, § 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## **4. Loyer (hors charges)**

### **4.1. Loyer de base et modalités de paiement**

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **1.275,00** euros.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le premier jour de chaque mois.

Il devra être payé par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° BE15 0016 8300 1530 du bailleur.

### **4.2. Indexation**

Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

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

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit 135,64.

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

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

### 4.3. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement.

## 5. Frais et charges

### 5.1. Dispositions générales

Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à **30** euros et sont payables par mois en même temps que le loyer et comprennent les charges communes et la consommation d'eau privative.

### 5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles ou révision des charges forfaitaires

À tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

### 5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

## 5.4. Charges privatives

### 5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Gaz : Numéro 30102360        | Code..... |
| Électricité: Numéro 35379402 | Code..... |

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent dès le 5<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie correspond au taux d'intérêt légal.

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

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

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du bailleur.

## 8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Elle sera versée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

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

La garantie sera libérée sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une comme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

## **9. Etat des lieux**

### **9.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert .....  
.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **9.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

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

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

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

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **10. Entretien et réparations**

### **10.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

## **10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

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

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## **10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

## **10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les 2 ans et en produira une attestation
- Installation de chauffe-eau : tous les 2 ans et en produira une attestation

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

## **10.5. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## **10.6. Réparations urgentes**

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 tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée 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.

# **11. Travaux**

## **11.1. Modification du bien loué par le preneur**

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

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Le bailleur conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

## **11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

## **11.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)**

Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.

# **12. Cession**

## **12.1. Procédure**

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 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 (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

## **12.2. Etat des lieux**

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

### **13. Sous-location**

Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.

### **14. Droit d'information en cas de vente du bien loué**

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer le preneur, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

### **15. Affichages - visites**

Six mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine et 2 heures consécutives par jour (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins 2 jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

### **16. Assurance**

#### **1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux**

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue 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.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

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 récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

#### **2. Autres assurances**

Les parties conviennent que pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.



## 17. Résolution

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

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

## 18. Enregistrement du bail

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

Le bailleur doit enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 19. Droit applicable et litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et spécialement le Code bruxellois du Logement.

Les juridictions de Bruxelles sont seules compétentes en cas de litige.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## 20. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti.

Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

## 21. Election de domicile

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

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que : .....

.....

.....

.....

.....

## 23. Annexes

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

Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à Bruxelles, le 25 septembre 2025.

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

**La caution (si d'application)**