



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)

ENTRE

A. Le bailleur

≡ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s)) : *DUJARDIN Charlotte Marjorie*

Date et lieu de naissance : *04/04/1980*

Adresse : *Rue Dujardin n°4, 1070 Anderlecht*

Adresse e-mail : *dujardin.charlotte@proprietaire.com*

Numéro de téléphone : *+3244444444*

ET

B. Le preneur

≡ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(s)) : *Nom Prénom*

Date et lieu de naissance : *Jour/Mois/Année*

Adresse : *Nom de la rue, numéro, code postal*

Adresse e-mail : *xxx@xxx.xx* Numéro de téléphone : *+32xxxxxx*

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 (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

1050 Ixelles - Rue des Tulipes n°22 - Appartement n°1G

comprenant (*indiquer au moins*) :

- *le type de bien (studio, appartement, maison),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*

- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
- les espaces communs et privatifs,
- mentionner si le bien est loué meublé :

Studio non meublé de 40m² comprenant 3 pièces : une pièce à vivre de 30 m², une cuisine semi-équipée de 7 m², une salle de bain de 3 m² avec WC. Année de construction : 1982. Chauffage central, pas de doubles vitrages. Cave privative de 3 m² (nom : Cave 1G).

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante) : [**G**]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une **copropriété**, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 3.93, § 1^{er} du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur. Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

→ Si le logement se trouve dans un immeuble avec **plusieurs propriétaires**, il peut y avoir un règlement d'ordre intérieur à respecter.

2. Destination du bien loué

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

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- ☐ neuf ans ou une longue durée
- ☐ moins de six mois
- ☒ **une courte durée** (plus de six mois et maximum trois ans)
- ☐ à vie

3.1. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.3.1. Durée Voir farde p.17

Le bail est consenti pour un terme de **1 an**, prenant cours le **1er septembre 2025** pour finir le **30 août 2025**.

Le bail prend fin moyennant **un congé notifié (par écrit)** par l'une ou l'autre des parties **au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue**.

Les parties peuvent **proroger** le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de **l'indexation**. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une seule fois, pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

→ **Le bail de courte durée peut être prolongé par écrit aux mêmes conditions une seule fois, après on passe à un bail de 9 ans**

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

→ Sauf mention contraire, si personne ne met fin au bail de courte durée dans les 3 mois avant la fin du bail alors **le bail devient un bail de 9 ans.**

3.3.2. **Résiliation anticipée par le preneur**

Le bail peut être **résilié à tout moment par le preneur** moyennant un **préavis de trois mois** et une **indemnité** équivalente à un **mois de loyer**.

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 **560 euros**.

Il devra être payé :

- ☐ par virement ou dépôt sur le compte bancaire n°.....
- ☒ par l'établissement d'un **ordre permanent** vers le compte bancaire n°xxxxxxxxxxxxxxxx

4.2. **Indexation** 👁️ Voir farde p.21

- ☐ Le loyer n'est pas soumis à 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 une formule spécifique

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

4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : **464€ et 567€.**

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- ☒ **Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.**

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues. Le preneur :

- ☒ versera, en plus du loyer, une **provision de 80 euros** par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du **décompte annuel**, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ☐ ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- ☐ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés **forfaitairement** àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer
- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables
- ☒ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :
charges privatives de 80€ pour le chauffage

5.2. 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.

→ **Le décompte doit être donné au locataire une fois par an.**

5.3. Charges privatives

5.3.1. S'il existe des **compteurs individuels** 👁️ Voir farde p.19-20

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 :**

Eau chaude :	
Numéro xxxx	Code xxxx
Eau froide : Numéro xxxx Code xxxx	
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour :	
Numéro xxxx	Code xxxx
Électricité nuit :	Numéro
Code.....	
Autre:	Numéro.....
Code.....	

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

5.3.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A. Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B. De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C. Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D. Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- **Du chauffage à raison de 80.EUR**

☐ Montant forfaitaire

☒ Provision selon quote-part : **A - B - C - D (entourez)**

5.4. Charges communes (si d'application)

/

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.

→ **S'il y a un retard de paiement, le locataire peut devoir payer un montant supplémentaire à cause du retard.**

Les intérêts courent (= débutent) :

- ☒ dès leème jour après réception de la **mise en demeure recommandée** ;
- ☐ dès leème jour après l'expiration de l'échéance (= la date à laquelle le paiement devait être fait)

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- ☒ correspond au **taux d'intérêt** légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal)

→ **Les intérêts vont commencer à s'appliquer à partir d'un certain jour et ils se calculent de la manière suivante : la somme d'argent due x un pourcentage (le pourcentage = le taux d'intérêt)**

7. **Garantie** 👁️ Voir farde p. 7 et 18

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.

La garantie locative ne peut prendre que certaines formes

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.

→ Normalement, on ne peut pas utiliser la garantie locative pour payer des loyers ou des charges. **Quand la garantie locative est sur un compte bloqué, cela donne des intérêts** (= une somme d'argent) qui revient au locataire.

La garantie sera libérée

- ☒ soit 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.**
- ☐ soit d'une décision judiciaire exécutoire

8. Etat des lieux 📄 Voir farde p.18

8.1. 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.

→ L'état des lieux d'entrée doit être fait **en présence du locataire et du bailleur soit par eux-mêmes soit par un expert commun** (chacun paie alors la moitié).

L'état des lieux d'entrée doit être fait **avant que le locataire emménage ou pendant le premier mois où il y habite**. Si l'état des lieux est fait pendant que le bien n'est pas occupé, le locataire peut faire des remarques à ajouter à l'état des lieux **pendant 1 mois**.

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.

→ **S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, il n'y a pas d'état des lieux de sortie**. Mais le propriétaire peut demander de payer les dégâts que le locataire a causé s'il a la preuve que c'est la faute du locataire.

8.2. 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 locataire doit rendre le logement **dans le même état** que quand il l'a reçu en location.

S'il y a eu un état des lieux d'entrée, un état des lieux de sortie doit être fait **en présence du locataire et du propriétaire**. Si c'est un **expert** qui fait l'état des lieux, les **frais sont partagés** entre le locataire et le propriétaire.

L'état des lieux de sortie doit avoir lieu **maximum un mois après le déménagement du locataire et avant la remise des clés au propriétaire**.

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 le logement est loué meublé**, l'état des meubles doit se retrouver dans l'état des lieux d'entrée et de sortie.

9. Entretien et réparations Voir farde p.30 à 33

9.1. 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.

9.2. 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 ans**/autres périodes :.....

et en produira une attestation : **Oui** ☐ Non ☐

☐ Installation de chauffe-eau : tous les ans/autres périodes :.....

et en produira une attestation : **Oui** ☐ Non ☐

☐ Cheminée(s) : tous les ans /autres périodes :

et en produira une attestation : **Oui** ☐ Non ☐

☐ Autres :tous les

et en produira une attestation : **Oui** ☐ Non ☐

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.

9.3. 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.

→ Le **locataire** doit **informer dès que possible le bailleur des dysfonctionnements** dans le logement. S'il ne le fait pas et que cela cause des dégâts, il devra en **assumer les conséquences**.

9.4. 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.

→ Si pendant le bail, le logement a besoin de **réparations urgentes**, le locataire devra accepter de ne pas pouvoir accéder à toutes les pièces du logement.

Si les travaux durent plus de 40 jours, alors le loyer doit être diminué.

Si les réparations font que le logement est inhabitable, alors le locataire peut mettre fin au bail.

10. Travaux

10.1. 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.

☐ pourront être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur.

☐ pourront être effectués dans la mesure suivante :
.....

11. Cession

11.1. 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 200^{ter}, § 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.

→ **La cession de bail** = le locataire transfère le bail à un autre locataire et donc le premier locataire ne fait plus partie du bail. La cession est **interdite sauf si le**

bailleur donne un accord écrit. Il faut donc lui demander à l'avance et respecter une procédure administrative précise.

11.2. 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.

→ S'il y a cession, il y a alors un état des lieux de sortie du premier locataire en présence du locataire suivant et du propriétaire. Les frais sont partagés entre les trois. L'état des lieux de sortie du premier locataire correspond à l'état des lieux d'entrée du locataire suivant.

12. Sous-location

- ☒ Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- ☐ Le preneur peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

→ **La sous-location** = un locataire donne en location (une partie de) son logement à un autre locataire. Le premier locataire reste dans le bail, il reviendra parfois dans son logement (exemple : il part plusieurs mois dans un autre pays et pendant ce temps-là, quelqu'un loue son logement).

La sous-location est **interdite sauf s'il y a un accord écrit du bailleur**. La sous-location doit respecter une **procédure administrative précise**.

13. Affichages - visites

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

14. Assurance

14.1. 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.

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.

→ **Le locataire doit prendre une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux avant d'emménager.** Il doit **garder les preuves de paiement** car le bailleur peut les lui demander.

15. Enregistrement du bail 👁️ Voir farde p.21

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.

16. 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.

→ **S'il y a des questions ou des conflits avec le bailleur,** il faut contacter les services et associations compétentes 👁️ Voir farde p.45

Les conflits peuvent se régler via la médiation ou via la justice.

17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées être 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.

→ **Toujours communiquer avec le bailleur par écrit** et, pour encore plus de sécurité si possible par **recommandé** car cela permet de garder une trace de l'envoi. **Prévenir à l'avance lorsque l'on veut quitter un logement,** il y a des **délais à respecter.**

18. 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 *30 août 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)