

CONTRAT DE BAIL GLISSANT 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 bien 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.

ENTRE¹

A. Le bailleur

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

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Adresse e-mail : Numéro de téléphone :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....
(adresse, n°) :

Adresse e-mail : Numéro de téléphone :

Et dont le numéro d'entreprise est :

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

Dénomination sociale de la personne morale :

¹ 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.

.....
Dont le siège social est si à (code postal, localité).....
(adresse et n°) :

.....
Et dont le numéro d'entreprise est

Ici représentée par

Agissant en qualité de

Adresse e-mail : Numéro de téléphone :

En vue de l'occupation du bien dans le cadre du mécanisme du bail glissant par le sous-locataire suivant :

Madame/Monsieur (nom, prénom, deuxième prénom du ou des sous-locataire(s)):
.....

.....
Date et lieu de naissance :

Adresse :

Adresse e-mail : Numéro de téléphone :

Après glissement de bail, le sous-locataire est considéré comme « preneur ».

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) :

.....
.....
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 privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé :*

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

.....
Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est [] (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) .

Le certificat PEB est joint 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.

Le preneur et le sous-locataire doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale conclu initialement entre le bailleur et le preneur en vue de l'occupation du bien loué par le sous-locataire, dont le preneur est responsable du suivi.

Ce bail de résidence principale est ensuite cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur, pour autant que le sous-locataire ait atteint les objectifs généraux repris ci-dessous, et moyennant le respect des délais précisés au point 3. relatifs à la durée.

Les objectifs généraux suivis par le preneur afin de s'assurer de la capacité du sous-locataire de reprendre à sa charge les droits et obligations du présent bail sont les suivants :

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

Le preneur tiendra le bailleur informé de la réalisation des objectifs par le sous-locataire préalablement aux échéances prévues à l'article 3 du présent contrat et ce, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire.

3. Durée du bail et résiliation anticipée

3.1. Avant cession

3.1.1. Durée avant cession

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de (maximum 3 ans) prenant cours le pour se clôturer le

Si le preneur constate 6 mois avant l'échéance du bail initial que le sous-locataire ne satisfait pas aux objectifs généraux poursuivis par l'accompagnement social et particulièrement qu'il n'a pas acquis les capacités d'autonomie suffisantes pour reprendre à sa charge les obligations issues du présent bail, le bail initial peut prendre fin ou être prorogé aux mêmes conditions avec l'accord exprès du bailleur.

3.1.2. Résiliation anticipée avant cession

3.1.2.1. Pour les baux de maximum 3 ans : résiliation anticipée par le bailleur

Le bail peut être résilié par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
 - ✓ en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré ;
 - ✓ moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur doit apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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.

3.1.2.2. Pour les baux de maximum 3 ans : 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.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 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.

3.2. Après cession

3.2.1. Principes

Lorsque le preneur constate que le sous-locataire satisfait aux objectifs généraux poursuivis par l'accompagnement social (repris au point 2 du présent contrat) et particulièrement qu'il dispose des capacités d'autonomie suffisantes pour reprendre à sa charge les obligations issues du présent bail, il est procédé au glissement du bail selon les modalités qui suivent :

- la décision, prise de commun accord entre le preneur et le sous-locataire, est adressée par courrier recommandé au bailleur :
 - soit dans les 2 mois qui précèdent l'expiration de la 1ère année du bail ;
 - soit dans les 2 mois qui précèdent l'expiration de la 2ème année du bail ;
 - soit au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail.
- Le bailleur ne peut pas s'opposer à cette cession si le sous-locataire a atteint les objectifs généraux.

Le preneur est déchargé de toute obligation future à dater de la réception du courrier recommandé par le bailleur.

En cas de cession, le bail se poursuit entre le bailleur et le sous-locataire aux mêmes conditions que

celles prévues entre le bailleur et le preneur initial, sans préjudice de l'indexation des loyers.

3.2.2. Durée après cession

En cas de cession de bail, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

3.2.3. Résiliation anticipée après cession

3.2.4. Bail de 9 ans

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par l'article 237 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 mensuel de base de euros.

En cas de location meublée :

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

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

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°

4.2. Indexation

- 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 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

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. 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 :

4.4. 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

(Cocher la case adéquate)

- 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 deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision peut 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 acquitte 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 :

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

À tout moment, chacune des parties peut demander au juge 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 sous-locataire. Les compteurs portent les numéros et codes suivants:

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

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

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

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

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et du 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 intervient dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR²
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes (si d'application)

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

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et du nombre de personne 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 :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

² Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

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^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

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).

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^{er} 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 bailleur
- 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
- du preneur

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, il est constitué une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés par le sous-locataire.

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

Le preneur choisit une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;

ou

- une caution personnelle.

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

- 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. 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 somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du sous-locataire, 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 M.....
.....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 sous-locataire 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 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 sous-locataire 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.
- pourront être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur.

pourront être effectués dans la mesure suivante :

.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur
- 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.

12. 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^{er} 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.

13. Affichages - visites

[] 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 [] jours par semaine et [] 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 [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. 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.

[Autre]

15. 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.

16. 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.

A partir du 1^{er} janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :

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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

17. 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.

18. 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.

19. Election de domicile

Le sous-locataire 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.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

.....

21. 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, le

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)

Le(s) sous-locataire(s)