ETALIX.

# CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Région de Bruxelles-Capitale

## Article 1 — Parties

**ENTRE LE(S) BAILLEUR(S) :**

1. ....., né(e) à ..... le ...../...../....., domicilié(e) à .....

2. ....., né(e) à ..... le ...../...../....., domicilié(e) à .....

Ci-après « le bailleur ».

**ET LE(S) PRENEUR(S) :**

1. ....., né(e) à ..... le ...../...../....., domicilié(e) à .....

2. ....., né(e) à ..... le ...../...../....., domicilié(e) à .....

Ci-après « le preneur ».

## Article 2 — Objet du bail

**Bien loué :** .....

**Type :** [ ] Logement meublé [ ] Logement non meublé

**Composition :** .....

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, le bien désigné ci-dessus, dans l'état où il se trouve et que le preneur déclare bien connaître pour l'avoir visité.

**Compteurs et points de fourniture :**

**Compteur eau :** n° .....

**Compteur gaz :** n° ..... · EAN .....

**Compteur électricité :** n° ..... · EAN .....

Les relevés d'index contradictoires sont consignés à l'état des lieux d'entrée. Le preneur fait procéder aux transferts d'abonnement à son nom dès son entrée et supporte ses consommations à compter de cette date.

## Article 3 — Destination

Le bien est exclusivement affecté à l'habitation à titre de résidence principale du preneur et des personnes composant son ménage. Toute autre affectation, même partielle, notamment l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, requiert l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur occupe le bien en bon père de famille, en jouit paisiblement et s'abstient de tout trouble de voisinage. Il respecte le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble lorsqu'il en existe un, dont il reconnaît avoir pris connaissance.

## Article 4 — Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le ...../...../.....

À défaut de congé valablement notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance, le bail est prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans, et ainsi de suite à chaque échéance triennale, conformément à la législation régionale applicable.

## Article 5 — Congé et résiliation

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de trois mois. S'il résilie au cours du

premier triennat, une indemnité est due au bailleur, égale à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prend fin respectivement la première, la deuxième ou la troisième année.
Le bailleur peut mettre fin au bail : (a) à tout moment, pour occupation personnelle par lui-même ou un proche, moyennant un congé de six mois ; (b) à l'expiration de chaque triennat, pour réaliser des travaux importants, moyennant un congé de six mois ; (c) à l'expiration du premier ou du deuxième triennat sans motif, moyennant un congé de six mois et une indemnité de neuf ou six mois de loyer respectivement.
Le congé est donné par écrit, de préférence par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui de la notification. Pendant le préavis, le loyer et les charges restent dus.
Pour le détail des droits et obligations de chacun, les parties se réfèrent à la législation régionale applicable.

## Article 6 — Loyer et modalités de paiement

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel :** | ..... EUR, payable par anticipation au plus tard le ..... de chaque mois. |
| **Compte de versement :** | IBAN ..... |
| **Titulaire du compte :** | ..... |
| **Communication :** | Loyer + mois concerné + adresse du bien |

Le loyer est payable par virement, chaque mois et d'avance, sans que le preneur puisse opérer de compensation ni retenir le paiement pour quelque motif que ce soit. Tout retard de paiement porte intérêt de plein droit au taux légal à dater de l'échéance, sans mise en demeure préalable.

## Article 7 — Indexation

Le loyer est adapté une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sur demande écrite du bailleur. L'adaptation ne produit ses effets pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.
Formule : loyer de base x indice santé du mois précédant l'anniversaire / indice santé du mois précédant la conclusion du bail.
L'indexation s'effectue dans le respect de la législation régionale et des éventuelles restrictions liées à la performance énergétique du bien.

## Article 8 — Charges

| | |
|---|---|
| **Mode :** | [ ] Provision de ..... EUR/mois, sujette à décompte annuel sur justificatifs |
| | [ ] Forfait de ..... EUR/mois, non sujet à décompte |
| | [ ] Aucune charge en sus du loyer |
| **Postes couverts :** | ..... |

## Article 9 — Garantie locative

Le preneur constitue une garantie locative équivalente à ..... mois de loyer (maximum 2 mois dans la Région de Bruxelles-Capitale), sous la forme suivante : [ ] compte individualisé bloqué au nom du preneur [ ] garantie bancaire [ ] garantie avec l'intervention du CPAS.
**Montant :** ..... EUR.
La garantie est constituée au plus tard à l'entrée en jouissance. Lorsqu'elle est versée sur un compte, elle l'est sur un compte individualisé au nom du preneur, et non sur le compte du bailleur ; les intérêts reviennent au preneur. Elle ne peut servir au paiement du loyer en cours de bail.
Elle est libérée après l'état des lieux de sortie et l'apurement de tous les comptes entre parties, sur accord écrit des deux parties ou sur décision de justice, déduction faite des sommes éventuellement dues au bailleur.

## Article 10 — Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée détaillé et contradictoire est dressé avant l'entrée ou au plus tard dans le mois de l'entrée en jouissance, et annexé au présent bail. Un état des lieux de sortie est établi en fin de bail. À défaut, les présomptions légales s'appliquent (art. 1730 et 1731 du Code civil).
Réalisé par : [ ] les parties elles-mêmes [ ] l'expert désigné de commun accord : ....., dont les frais sont partagés par moitié.
Si les parties ne s'entendent pas, la partie la plus diligente peut demander au juge de paix de désigner un expert.

## Article 11 — Entretien et réparations

Le preneur entretient le bien en bon père de famille et assume les réparations locatives et de menu entretien (joints, robinetterie, entretien de la chaudière, débouchage, remplacement des petits éléments d'usage, etc.). Les grosses réparations, ainsi que celles dues à la vétusté ou à la force majeure, incombent au bailleur (art. 1720 du Code civil).
Le preneur signale sans délai au bailleur tout dégât ou désordre exigeant réparation à charge de ce dernier ; à défaut, il répond du préjudice aggravé. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien sans l'accord écrit préalable du bailleur.

## Article 12 — Assurances

Le preneur souscrit et maintient pendant toute la durée du bail une assurance couvrant sa responsabilité locative (incendie, dégâts des eaux) ainsi que le contenu, et en justifie à la première demande du bailleur, puis annuellement. Les parties conviennent, dans la mesure du possible, d'une clause d'abandon de recours réciproque via leurs assureurs respectifs. Le défaut d'assurance constitue un manquement grave.

## Article 13 — Cession et sous-location

La cession du bail et la sous-location, totale ou partielle, sont interdites sans l'accord écrit et préalable du bailleur, et dans les limites prévues par la législation régionale.

## Article 14 — Animaux

La détention d'animaux est admise pour autant qu'elle ne cause ni nuisance, ni dégradation, ni trouble de voisinage, et sous réserve du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

## Article 15 — Visites, affichage et vente

En cas de mise en vente ou de relocation, le preneur autorise l'affichage et les visites à des heures convenues. En cas de vente, le bail enregistré est opposable à l'acquéreur dans les conditions légales.

## Article 16 — Performance énergétique (PEB)

**Classe PEB :** Classe ..... (certificat n° ....., annexé).
ATTENTION : à Bruxelles, l'indexation à la hausse n'est due que si le bail est enregistré et le certificat PEB valide communiqué au preneur. Le bailleur est tenu d'annexer ce certificat au présent bail ; à défaut, l'indexation pourra être refusée.

## Article 17 — Enregistrement

Le bailleur fait enregistrer le présent bail dans les deux mois de sa conclusion, sans frais pour le preneur. L'enregistrement conditionne notamment l'opposabilité du bail et le droit à l'indexation.

## Article 18 — Dispositions finales

Pour l'exécution du présent bail, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives reprises ci-dessus.
Le présent contrat est régi par le Code bruxellois du Logement (bail de résidence principale).
Pour tout ce qui n'y est pas prévu, les parties se réfèrent au Code civil et à la législation régionale applicable. La nullité éventuelle d'une clause n'affecte pas la validité des autres dispositions.
Données personnelles : les informations échangées dans le cadre du présent bail sont traitées par les parties aux

seules fins de son exécution, conformément au RGPD. Tout litige relève des juridictions de l'arrondissement du lieu où le bien est situé.

## Signatures

Fait à ....., le ...../...../....., en autant d'exemplaires originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

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

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

Modèle vierge à compléter, généré par Etalix (indexloyer.be). Texte non relu par un juriste : vérifiez-le avant de signer, ou faites-le relire par un professionnel.