

Annexe 6 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

## **CONTRAT DE BAIL ETUDIANT** **(DROIT COMMUN)**

(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 réglementés. 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.

## **ENTRE**

### **A. Le bailleur**

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national): .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

.....

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°).....

.....

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

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

## **ET**

### **B. Le preneur**

(nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national).....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

.....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....

.....

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, espaces 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 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 577-10, §4 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.

### 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

.....

**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.**

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

**Preuve de la qualité d'étudiant :**

Lors de la signature du bail ou de son renouvellement, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Si le preneur ne communique pas ces documents, il communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de celle-ci. Dans ce dernier cas, dans les deux mois qui suivent son entrée en jouissance dans les lieux loués, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée restant à courir du bail ou une partie significative de celle-ci.

**3. Durée du bail****3.1. Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de [maximum 12 mois] ..... Celui-ci prend cours le ....., pour se terminer le .....
- l'entrée en jouissance dans les lieux est prévue le .....

**3.2. Résiliation anticipée****a) Par le bailleur**

Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

**b) Par le preneur**

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.

**c) Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois**

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.

**d) Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux**

Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, fixée au ....., moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.

### 3.3. Prorogation du bail

#### 3.3.1. Bail d'une durée inférieure à douze mois

À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur, soit le ....., aux mêmes conditions.

#### 3.3.2. Bail d'une durée de douze mois

Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.

## 4. Loyer

### 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 ..... 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
- ou 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 (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- de la main à la main, contre quittance.

### 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 .....

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

### 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

#### 4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail de droit commun étudiant, les parties pourront convenir de la révision du loyer à l'échéance 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 correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- versera en plus du loyer une provision de ..... 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 à ..... euros 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

A 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 compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

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 auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

#### 5.4. Charges privatives

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

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. 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.....
Autre: Numéro.....	Code.....

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

### 5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/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 :

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

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2.

## 6. Impôts et taxes

### 6.1. Précompte immobilier

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

### 6.2. 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

## 7. 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.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque ..... Les intérêts produits sont capitalisés au

profit du preneur. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

ou

- de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de .....

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

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## 8. Etat des lieux

### 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.

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.

### 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 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.

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.

## 9. Entretien et réparations

### 9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnés 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. 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.

## 9.3. 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.

## 9.4. 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
- 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.

## 9.5. 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.

## 9.6. 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.

## 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 de la manière 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.
- conserver 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.

### 10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

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, 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 en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## 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. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

## 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.

## 12. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

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 du Logement.

## 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, sauf convention contraire.

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

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 l'incendie, les dégâts des eaux, 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 s'engage à 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, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

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

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 17. 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.

## 18. 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.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

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.

## 19. Conditions particulières

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

.....

.....

.....

## 20. Annexes

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

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

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

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

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

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)**

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le .....

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement