

## CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

### 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 distinguer les clauses 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 (1) 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, 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

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(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.....  
ici représentée par .....  
En vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant, 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  
RUE TH. VANDER ELST, 16 (1<sup>er</sup> étage)  
1170 BRUXELLES  
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 :

Appartement 1 chambre + salle de douche + WC  
+ Cuisine + HALL D'ENTREE

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 de résidence principale.

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

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

### 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- moins de six mois (article 3.2.)
- une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.);
- à vie (article 3.4.) ;

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

##### 3.1.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le ... 1/2/2023 ..., pour se terminer le ... 31/1/2032 ... (9 ans + 1 an)

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

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

- un terme de ..... (plus de neuf ans). Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

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

##### 3.1.2. Résiliation anticipée

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

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

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

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 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 prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

### 3.2. Bail de moins de six mois

Le bail est consenti pour un terme de ....., prenant cours le ..... pour finir le ....., sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties ne doive notifier un congé ou payer une indemnité.

### 3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

#### 3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de ....., prenant cours le ..... pour finir le .....

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 ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, 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.

#### 3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : 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 troisième 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 devra 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 débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

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.

### 3.3.3. 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.

### 3.4. Bail à vie

#### 3.4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

#### 3.4.2. Résiliation anticipée

##### a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible.
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code bruxellois du Logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

##### b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit (de préférence 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 par application de l'article 237, §5 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 prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## 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 ...675... 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 ...5 jours... 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

- 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.

#### 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 qui doit compenser la perte subie :

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

#### 4.4. 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 : .....

### 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

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

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

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

*locataire précédent*  
*eau : Vivre puis*  
*gaz / élec ; Luminus*

### 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 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 provision(s) 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 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 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 1.250,00 euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque B.P.O.F.
  - 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 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.

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 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. 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 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 impositions 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.

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

- Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

- Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) : .....

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

Les travaux prendront cours le .../.../..... et s'achèveront le .../.../..... ( *max. 12 mois plus tard*).

- Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
  - le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
  - le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

- Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

- Droit et obligations des parties

- a) Dans le chef du preneur

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donne accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

- b) Dans le chef du bailleur

Le bailleur portera à la connaissance du Service d'Inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur

En contrepartie des travaux, le bailleur :

- renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de .....[maximum 9 ans] ;

et / ou (entourez votre choix)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

et / ou (entourez votre choix)

- concède au preneur une réduction de loyer de .....

• Inexécution des travaux

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

## 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

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

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

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

## 14. 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.

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.

## 15. 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] .....

## 16. 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.

## 17. 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 ou à vie, 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, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 18. 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.

## 19. 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.

## 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 : 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 ..... Watermaal - Boitsfort ....., le ..... 1/2/2023

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)





## Modèle-type d'état des lieux d'entrée de location d'une habitation Région de Bruxelles-Capitale<sup>1</sup>

Etat des lieux d'entrée contradictoire concernant l'appartement numéro..... situé au ...1<sup>er</sup> étage/~~rez-de-chaussée~~<sup>1</sup>, l'emplacement de parking/box en sous-sol/~~rez-de-chaussée~~<sup>1</sup> numéro ..... le jardin (rez-de-chaussée)<sup>1</sup>, OU la maison avec emplacement de parking/box<sup>1</sup> et jardin, sis à ...~~WATERMAEL ROYFPORT~~ rue de ...~~VAN DER ELST~~, 16

### Les soussignés

Le bailleur .....

domicilié à .....

Et

Le(s) preneur(s) .....

Domicilié(s) à ce jour à .....

ont procédé le ...4/2/23... à 18 heures à la visite et à l'établissement de l'état des lieux du bien immobilier ci-dessus mentionné, conformément à l'article 1730 du Code civil.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail a été signé le .....1/2/2023.....

Il prend cours le .....1/2/2023.....

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

### Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds, l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraichi - taché - souillé et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent parfaitement.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur.

<sup>1</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 relatif au modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

- (Eventuellement) Les appareils suivants (lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, four, convecteur, etc.) sont mis gratuitement à la disposition du locataire qui en assurera le bon entretien. En cas de panne, la réparation ou, le cas échéant, le remplacement de l'appareil seront à charge du locataire.
5. (Eventuellement) Lors de la visite des lieux, aucun contrôle du fonctionnement de ..... n'a été effectué.
6. (Eventuellement) Il s'agit de la première occupation : tous les équipements et tous les appareils sont neufs.
7. (Eventuellement) Le bailleur a fait repeindre tous les murs, plafonds, portes, armoires, plinthes, etc. de l'appartement<sup>1</sup> – la maison<sup>1</sup>. Aucun défraîchissement n'est à signaler.

**Au vu de l'examen minutieux du bien loué en présence des parties, il est constaté ce qui suit :**

**1. Constatations générales valables pour l'appartement<sup>1</sup>/maison<sup>1</sup>**

**Description détaillée + photos**

..... *BON ETAT GENERAL* .....

.....

.....

.....

.....

Le bien loué ne comporte aucune trace d'humidité ascensionnelle, de murs poreux ou d'infiltration (si toutefois des traces d'humidité étaient visibles, les endroits où elles se situent ainsi que leur cause et l'éventuel traitement réalisé seront mentionnés).

**2. Hall d'entrée privatif (situé : ..... *A l'entrée* .....)**

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : *A réparer → sera réparé cette semaine*
- Murs : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : *peinture blanche récente*
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : *parquet bois*, couleur : *brun*  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : *usure légère*
- Fenêtres : matériau : ..... couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
.....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : ..... couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- Portes : nombre : 3... peintes en blanc..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de clés : 2.. ; matériau des quincailleries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : usure légère.....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : .....
- ..... ; en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : 1... luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>.....
- .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....
- Parlophone/vidéophone avec ~~ou sans~~ ouvre porte : 1..... (marque),  
..... (couleur), .....
- ..... (état), .....
- Somette/cuiller : 1..... (type), maître..... (marque),  
..... (emplacement), .....
- ..... (état), .....
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : .....
- ..... (marque), .....
- ..... (emplacement), .....
- ..... (état), .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....
- ..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : ....., couleur : .....
- ..... vanne (thermostatique/normale),  
calorimètre<sup>2</sup> : classique/électronique.....

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

.....

**2. Escaliers et cage d'escalier/paliers (partie privative)**

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

2.1. Escalier (d'entrée/ vers l'(les) étage(s))

- Marches ; matériau : ....., couleur : .....
- état : .....
- Revêtement des marches : oui / non ; matériau : ....., couleur : .....
- ..... état : .....
- Plinthes ; matériau : ....., couleur : .....
- état : .....
- Balustrade/rampe ; matériau : ....., couleur : .....
- état : .....

Autres commentaires ou spécificités (escalier escamotable, etc.)

.....

2.2. Cage d'escalier (du rez-de-chaussée au grenier) et paliers (des étages : 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> étage, 3<sup>ème</sup> étage, etc.)

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ..... couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ..... couleur : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Fenêtres : matériau : ..... couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
.....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage : charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : ..... couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store ; présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur : .....  
.....; en état de fonctionnement .....
- Portes : nombre : ....., peintes en ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....  
Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Point lumineux : nombre : ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup> : .....  
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....

Autres commentaires ou spécificités

**3. Toilette(s) séparée(s)**

3.1. Située : ... sur le palier

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en blanc ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en blanc ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Pliothies : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur  
(naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : carrelage ....., couleur : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Fenêtres : matériau : bois ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- .....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures :  
bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
quincaileries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : bois ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : 1 ....., peintes en blanc ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de clés : 1 .. ; matériau des quincaileries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : .. ; couleur : ..
- .....; en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : 1 .., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>, .....
- .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : 1 .., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : 1 .., de couleur : .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : ..
- .....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : .., couleur : .., vanne (thermostatique/normale),  
calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via la fenêtre .....

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu) .....
- (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état, .....
- ..... matériau : .....
- (état du matériau et propreté), pas de fuite, .....
- b) du lavabo : matériau ....., description de l'état : .....
- .....
- robinet : type & marque : .....
- état : .....
- miroir : forme & dimension : .....
- état : .....
- porte-rouleaux : .....
- c) fonctionnement des sanitaires : .....

Autres commentaires ou spécificités

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

3.2. Située : .....**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
  - Revêtement de sol : matériau : ....., couleur : .....  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
 .....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des quincailleries : .....
  - Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Portes : nombre : ....., peintes en ..... (couleur) ;  
 matériau : bois naturel, stratifié, .....  
 Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur : .....  
 ..... ; en état de fonctionnement .....
  - Point lumineux : nombre : ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>, .....  
 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
  - Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
  - Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....
  - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....  
 ..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....  
 Radiateurs : nombre : ....., couleur : ..... vanne (thermostatique/normale),  
 calorimètres : classique/électronique, .....
- La ventilation de la pièce s'effectue via .....
- Équipements :
- u) du wc : pot (posé/suspendu) .....  
 (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état, .....

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- ..... matériau : .....  
 (état du matériau et propreté), pas de fuite, .....
- b) du lavabo : matériau ....., description de l'état ; .....
- robinet : type & marque : .....
- état : .....
- miroir : forme & dimension : .....
- état : .....
- porte-rouleaux : .....
- c) fonctionnement des sanitaires : .....

Autres commentaires ou spécificités

4. Living (situé : .....) )

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ..... (fraîchement) peint en ... *blanc* ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : ... *petite fissure au plafond* .....
- Murs : tapissé depuis ..... (fraîchement) peint en ... *gris clair et gris foncé* ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : *bois blanc* ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ... *parquet brun* ....., couleur : .....,  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : ... *usure légère* .....
- Fenêtres : matériau : ... *bois* ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
*porte en bois* ..... simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage : charnières et serrures :  
 bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
 quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....,  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : *1* ....., peintes en ... *blanc* ..... (couleur) ;  
 matériau : bois naturel, stratifié, .....,  
 Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....,  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ....., couleur : .....,  
 en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : ... *1* ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup> : ... *lustre* .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L/autre<sup>1</sup> : ... *1* .....
- Prises : nombre : ... *9* ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ... *4* ....., de couleur : ... *blanc* .....

- Parlophone/vidéophone avec ou sans œuvre porte : ..... (marque),  
..... (couleur), ..... (état),
- Sonnette/carillon : ..... (type), ..... (marque),  
..... (emplacement), ..... (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : ..... (marque),  
..... (emplacement), ..... (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :  
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : 1... couleur : blanc..... vanne (thermostatique/normale),  
calorimètres : classique/électronique, .....
- Thermostat mural : marque : thermostat mobile... type (digital/analogique) : .....  
état : .....

Autres commentaires ou spécificités

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

**5. Cuisine (située : .....) )**

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraichement) peint en blanc..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : usure légère.....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraichement) peint en blanc..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : usure légère + fissure au dessus de la porte.....
- Plinthes : ~~présentes~~ 'absentes', matériau (bois, carrelage, etc.) : ..... couleur  
(naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : carrelage....., couleur : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : ✓.....
- Fenêtres : matériau : bois....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) brun  
.....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage : charnières et serrures :  
bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : bois....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : 1... peintes en ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de clés : 3... ; matériau des quincailleries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : .....; couleur :  
.....; en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : 1....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>.....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L/autre<sup>1</sup> : 1.....



- Prises : nombre : 4, encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : blanc.....
- Interrupteurs : nombre : 1, de couleur : blanc.....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : 1, couleur : ..... vanne (thermostatique/normale), calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via la fenêtre.....

Equipements de la cuisine :

- a) description du mobilier de cuisine (armoires basses/hautes, etc. & plans de travail) :  
 ..... four, cuisinière à gaz + est. double .....  
 ..... frigo .....  
 matériau de la finition : .....  
 couleur de la finition : .....  
 matériau et couleur du plan de travail : .....
- b) cuisinière : type ..... à gaz ..... (électrique, gaz, etc.),  
 marque : ZANUSSI ..... état : bon .....  
 Trace(s) d'usure éventuelle(s) : oui
- c) four : type ..... électrique ..... (électrique, gaz, etc.),  
 marque : ZANUSSI ..... état : bon .....
- e) hotte : marque : ZANUSSI ..... type de filtre : .....  
 état : .....  
 Télécommande : oui/non<sup>1</sup>
- e) lave-vaisselle : marque : / ..... état : .....
- f) micro-ondes : type : / ..... (four M.O., grill, etc.) :  
 marque : ..... ; état : .....
- g) frigo : avec/sans surgélateur, type : 1 ..... (froid, ventilé, etc.),  
 marque : ZANUSSI ..... état : .....
- h) congélateur séparé : type : / ..... marque : .....
- i) évier : matériau : tôle ..... couleur : gris .....  
 description de l'état : bon .....  
 robinet : nombre : ..... (marque/type) : .....  
 (état) : .....

Autres commentaires ou spécificités :

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

6. Chaufferie – Buanderie (située : .....)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur  
(naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
  - Revêtement de sol : matériau : ....., couleur : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
.....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures :  
bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
quincailleries : .....
  - Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Portes : nombre : ....., peintes en ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....  
Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
  - Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur :  
..... ; en état de fonctionnement .....
  - Point lumineux : nombre : ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>, .....  
.....  
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
  - Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
  - Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....
  - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :  
..... ; matériau (tôle fonte/pierre/autre) : .....  
Radiateurs : nombre : ..... couleur : ..... vanne (thermostatique/normale),  
calorimètres : classique/électronique, .....
- La ventilation de la pièce s'effectue via .....
- Equipements du chauffage :
- a) type de carburant : .....
  - b) type de chaudière : au/sol ou murale, .....  
marque de la chaudière : .....
  - c) marque du brûleur : ....., nombre de circulateurs : .....
  - d) marque du boiler : .....
  - e) fonctionnement de l'installation : .....

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

## 7. Salle de bain

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

7.1. Située : .....

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ... *blanc* ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ... *blanc* ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ... *carrelage* ....., couleur : .....,  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
.....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage : charnières et serrures :  
bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : *1*, peintes en ... *blanc* ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....  
Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : ... *légers usure* .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur : .....  
..... ; en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : *1*, luminaire/spou/fil d'attente<sup>1</sup>, *1* .....  
.....  
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : *1*, encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : *1*, de couleur : .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....  
..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....  
Radiateurs : nombre : ..... couleur : ..... vanne (thermostatique/normale),  
calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via ... *esthétique* .....

**Équipements de la salle de bain :**

- a) baignoire : émail/acryl, type : ..... (sabot, rectangulaire, ovale, à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire : .....  
robinet : marque et type : ..... état : .....
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en ... *émail* ..... (matériau)/rideau de douche, tub de douche en *émail/acryl/granit*, état .....  
robinet : marque et type : *1* ..... état : *bon usage* ?

- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté : .....  
 lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau : .....  
 pas de fuite, porte-rouleaux : .....
- d) lavabo : nombre : *1*, matériau : *émail*, description et état : .....  
 robinet : nombre : *1*, marque et type : .....  
 état : *légerement usé*
- e) miroir : nombre : *1*, forme & dimension : .....  
 état : .....
- f) boiler : marque : ....., type : .....  
 couleur : ....., fixé au (mur ou .....) .....
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :  
 état : .....  
 nombre de portes : ....., matériau : ....., fonctionnement des  
 portes : .....  
 charnières : nombre : ....., état : .....  
 poignées : nombre : ....., état : .....
- h) fonctionnement des sanitaires : .....

Autres commentaires ou spécificités :

*Chaudière dans le WC*

7.2. Située : .....

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ..... couleur  
 (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ....., couleur : .....  
 trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....  
 ; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures :  
 bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
 quincailleries : .....

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de .....[maximum 9 ans] ;
- et / ou (*entourez votre choix*)
- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ..... , débutant à la fin des travaux ;
- et / ou (*entourez votre choix*)
- concède au preneur une réduction de loyer de .....
- \* Inexécution des travaux

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

## 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

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

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

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

## 14. 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.

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.

## 15. 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] .....

## 16. 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.

## 17. 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 ou à vie, 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, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 18. 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.

- Point lumineux : nombre : ... *A* ... luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup> .....
- .....  
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L/autre<sup>1</sup> *A* .....
- Prises : nombre : *10* .. encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : *A* ....., de couleur : .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....
- .....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs , nombre : *A* .. couleur : ..... *blanc* ..... vanne (thermostatique/normale),  
calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via ..... *la fenêtre* .....

Autres commentaires ou spécificités :

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

8.2. Chambre à coucher 2 (située : .....

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)  
trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ..... couleur  
(naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ....., couleur : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle, .....
- combustible : ..... manteau : matériau : .....
- état : .....
- .....
- Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- .....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures :  
bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des  
quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : ....., peintes en ..... (couleur) ;  
matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : .....; couleur : .....
- .....; en état de fonctionnement .....

<sup>1</sup>Biffer la mention inutile

- Point lumineux : nombre : ..... , luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup> : .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/V.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : ..... , encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ..... , de couleur : .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....
- ..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : ..... , couleur : ..... , vanne (thermostatique/normale),
- calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via .....

Autres commentaires ou spécificités :

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

**9. Autre chambre (bureau, salle de jeu, ..... ) (située : .....**

**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ..... / (fraîchement) peint en ..... (couleur)
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ..... , couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ..... , couleur : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle, .....
- combustible : ..... , manteau ; matériau : .....
- état : .....
- Fenêtres : matériau : ..... , couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- ..... ; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage : charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des quincailleries : .....
- Tablette de fenêtre, matériau : ..... , couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : ..... , peintes en ..... (couleur) ;
- matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de zèls : ..... ; matériau des quincailleries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur : .....
- ..... ; en état de fonctionnement .....



- Point lumineux : nombre : ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>, .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre : .....
- .....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) : .....
- Radiateurs : nombre : ..... couleur : ..... vanne (thermostatique/normale),
- calorimètres : classique/électronique, .....

La ventilation de la pièce s'effectue via .....

Autres commentaires ou spécificités :

**10. Grenier (situé : .....) )**

Le grenier n'est pas aménagé et ne peut donc pas être considéré comme pièce habitable.

**Description détaillée (à compléter) + photos**

**11. Emplacement(s) de parking ou garage (situé : .....) )**

**Description détaillée (à compléter) + photos**

- Plafond : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Murs : tapissé depuis ...../(fraîchement) peint en ..... (couleur)
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Plinthes : présentes/absentes<sup>1</sup>, matériau (bois, carrelage, etc.) : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- Revêtement de sol : matériau : ....., couleur : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Fenêtres : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- .....; simple/double/triple<sup>1</sup> vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile<sup>1</sup> ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant<sup>1</sup> ; matériau des quincailleries : .....

- Tablette de fenêtre : matériau : ....., couleur (naturelle/peinte<sup>1</sup>) : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Portes : nombre : ....., peintes en ..... (couleur) ;
- matériau : bois naturel, stratifié, .....
- Nombre de clés : ..... ; matériau des quincailleries : .....
- trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Volet/store : présent/absent<sup>1</sup> ; matériau : ..... ; couleur : .....
- ..... ; en état de fonctionnement .....
- Point lumineux : nombre : ....., luminaire/spot/fil d'attente<sup>1</sup>, .....
- .....
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre<sup>1</sup> : .....
- Prises : nombre : ....., encastrées/non encastrées<sup>1</sup> (apparente), de couleur : .....
- Interrupteurs : nombre : ....., de couleur : .....
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : marque : .....
- emplacement : ....., état de fonctionnement : .....
- .....

**12. Cave(s) (située: .....) )**

La (les) cave(s) ne peut (peuvent) être utilisée(s) comme pièce habitable.

**Description détaillée (à compléter) + photos**

.....

.....

.....

.....

**13. Jardin (situé : .....) )**

**Description détaillée (compléter + biffer les mentions inutiles) + photos ; prendre des photos de tous les arbres, plantes et fleurs du jardin**

Les arbres ont été élagués récemment.

Point lumineux : oui/non, description : .....

.....

Interrupteur ou prise électrique : oui/non, description : .....

.....

**14. Balcon(s), terrasse(s) (situé(s) : .....) )**

**Description détaillée (à compléter) + photos**

- Revêtement de sol : matériau : .... *pierre naturelle* ....., couleur : *gris* .....
- Trace(s) d'usure éventuelle(s) : .....
- Balustrade : matériau : .... *fer forgé* ....., couleur : *noir* .....

*+ rampes en bois (usagées)*

Trace(s) d'usure éventuelle(s) : *use*

Autres commentaires ou spécificités :

**15. Autres (exemple : annexe, cabane de jardin, etc.) (situé : .....)**

**Description détaillée (à compléter) + photos**

**16. Câbles de Télédistribution, internet, téléphone, antenne satellite, etc.**

- Téléphone : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non<sup>1</sup>  
 Emplacement : .....  
 Prises murales de téléphone dans le bien loué : emplacements : .....  
 Encastrées ou apparents<sup>1</sup> ; couleur : .....
- Internet : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non<sup>1</sup>  
 Emplacement : *l. dans le living + r. dans la chambre*  
 Prises murales dans le bien loué : emplacements : .....  
 Encastrées ou apparents<sup>1</sup> ; couleur : .....
- Télédistribution : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non<sup>1</sup>  
 Emplacement : .....  
 Prises murales dans le bien loué : emplacements : *l. dans le living + r. dans la chambre*  
 Encastrées ou apparents<sup>1</sup> ; couleur : .....  
 : ..... couleur : .....

Autres commentaires ou spécificités :

**17. Clés**

Le locataire reconnaît avoir reçu du bailleur :

- a. Nombre et sortes de clés des portes extérieures : nombre : 2 + 2, (numéro des clés : .....  
.....)
- b. Nombre et sortes de clés des portes intérieures : nombre : 1, (numéro des clés : .....  
.....) WC

Les clés et les serrures ont été contrôlées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :  
.....)

(Éventuellement) Les commandes à distance : (nombre) ..... des portes électriques ont  
été testées, elles fonctionnent bien. (éventuellement excepté : .....)

### 18. Compteurs

Ce jour le relevé des compteurs indique :

Eau froide : (numéro du compteur .....), index : .....  
Eau chaude: (numéro du compteur .....), index : .....  
Gaz : (numéro du compteur .....), index : .....  
Code FAN :  
.....

Électricité : compteur de jour : (numéro du compteur .....), index .....  
Électricité : compteur de nuit : (numéro du compteur .....), index .....  
Code FAN : .....

Calorimètres/intégrateurs :

- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....
- local : .....	- n° .....	- échelle : .....	- index : .....

### 19. Contenu de la citerne à mazout (ou autre citerne)

Contenu mesuré au moyen d'un appareil de mesure: ..... litres  
OU  
Contenu mesuré avec l'aide d'une jauge : ..... litres

### 20. Attestations d'entretien

Chauffage central : nom de la firme BULEX .....  
 et date ..... (sorte d'entretien et l'attestation de conformité .....  
 éventuellement, le test d'étanchéité .....)  
 Nettoyage de la cheminée : nom de la firme .....  
 et date .....  
 Détartrage du(es) chauffe-eau : nom de la firme .....  
 et date .....  
 Nettoyage de la fosse septique/dégraisseur : nom de la firme .....  
 et date .....  
 Attestation PEB : date : .....  
 Attestation du système de ventilation (filtres) : date : .....  
 Attestation du système d'alarme : date : .....  
 Autres : (ex : adoucisseur d'eau, etc.)  
 .....  
 .....

Le preneur reconnaît avoir reçu copie de ces attestations le .....

**19. Boîte aux lettres et emploi des appareils**

Fonctionnement de la porte de la boîte aux lettres : 1 .....  
 nombre de clés remises 1 .....  
 Fonctionnement du système d'aspiration central : .....  
 Fonctionnement du système d'air conditionné : .....  
 Autre(s) : .....

Le preneur reconnaît avoir reçu le 4/2/2017 une photocopie des modes d'emploi des appareils présents dans les lieux loués.

**20. Etat de propreté**

Tout ce qui est décrit ci-dessus est propre et nettoyé, excepté hutte et doude  
+ fenêtres .....  
 et en bon état locatif. Il n'y a aucun bric-à-brac, aucun défraîchissement, aucune tache, sauf  
 ce qui est mentionné dans le présent document d'état des lieux.

**21. Autres remarques éventuelles**

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

Cet état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location en autant d'exemplaires qu'il y a de parties présentes plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Chaque exemplaire comporte ..... pages numérotées et un reportage photo composé de ..... (nombre) photos. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Fait à ~~WATREMOUS~~..... le ... 4.12.2023 .....

Le bailleur

Le preneur

*(Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)*

**Attention !**

1. Chaque page de cet état des lieux doit être paraphée par les deux parties.
2. Les photos (ou le support comme un CD-rom) doivent être signées (sur l'envers) par les preneurs. Ces photos ne dispensent pas les parties de remplir le présent formulaire de manière précise.

### Annexe explicative du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

L'objectif de cette annexe est de faciliter la compréhension du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative tel qu'arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 220, §2 du Code bruxellois du Logement. Elle doit servir à ce que ce modèle soit le mieux possible complété par les parties qui décideraient de rédiger elles-mêmes l'état des lieux d'entrée en utilisant le modèle.

#### Mise en garde préliminaire : avec ou sans expert ?

L'article 220 du Code du Logement impose que les parties à un bail d'habitation dressent un état des lieux **détaillé, contradictoirement et à frais communs**, en ce compris en cas de sous-location. Cet état des lieux doit être annexé au contrat de bail écrit et doit être soumis à l'enregistrement également.

La même disposition renvoie en cela à l'article 1730, §1<sup>er</sup> du Code civil.

L'importance de l'état des lieux d'entrée résulte du prescrit de l'article 1731, § 1 du Code civil qui stipule que : *« S'il n'a pas été fait l'état des lieux (d'entrée) détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire »*.

Le plus souvent, et pour une plus grande sécurité, il est fait appel aux services d'experts indépendants (géomètres-experts, agents immobiliers, etc.). Ces services sont évidemment payants. Recourir à ces experts offre néanmoins normalement aux parties neutralité, professionnalisme et sécurité juridique. En effet, c'est principalement sur la base de cet état des lieux d'entrée que sera établi l'état des lieux de sortie et la liste des éventuels dégâts locatifs dus par le preneur à la fin du bail.

Ainsi, pour établir qu'il y a dégât locatif en fin de bail, il faut donc que le bailleur dispose d'un document clair et suffisamment complet car, faute de précisions, la présomption de « l'absence de dégât » joue en faveur du preneur.

Ainsi, si une porte est mentionnée dans un état des lieux d'entrée, mais qu'il n'est pas précisé qu'il y a une clé sur la serrure, la perte de la clé ne pourra pas être mise à charge du preneur. Il en va de même pour un lavabo fêlé mais non décrit comme tel, etc.

Autant dès lors que l'état des lieux soit aussi complet, clair et bien rédigé que possible !

Néanmoins, certains locataires et propriétaires préfèrent, dans le but d'éviter ces frais, se passer des services de tels experts pour rédiger par eux-mêmes l'état des lieux d'entrée. Souvent mal informés et/ou peu habitués à la précision des constats à effectuer, ils rédigent ainsi des états des lieux incomplet ou imprécis qui peuvent aboutir à des litiges qu'il aurait été possible d'éviter...

Sans interdire cette pratique, la Région de Bruxelles-Capitale entend surtout sécuriser en l'harmonisant l'établissement de l'état des lieux d'entrée par les parties elles-mêmes. Dès lors, en s'entourant de l'avis de représentants des bailleurs (Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, Verenigde Eigenaars/Propriétaires Réunis asbl) et des locataires (Syndicat des Locataires asbl), ainsi que de la Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers (UGEB/ULFB)), la Région de Bruxelles-Capitale met désormais à disposition des parties un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

L'attention des parties est néanmoins attirée sur le fait que la présence de ce modèle ne peut totalement remplacer l'expérience de terrain accumulée par la pratique par les experts cités plus haut. Ainsi, si ce modèle-type d'état des lieux est complété partiellement ou de façon erronée, il peut également être source d'insécurité juridique.

### Avec un expert

L'article 1731 du Code civil exige un état des lieux **détaillé**. S'il ne l'est pas, il est sans valeur. Le spécialiste, habitué à la chose, sait ce qu'il faut dire, regarder et jusqu'où il faut aller dans le degré de précision de ses observations. Lorsque ce dernier a établi l'état des lieux, il le présente dactylographié et signé aux parties, en deux exemplaires, ce qui termine sa mission.

Les parties ont tout loisir de relire ce document (en commun) et d'y apporter les modifications ou compléments qu'elles estiment nécessaires. Après quoi, elles signent elles-mêmes les deux documents identiques et conservent chacune le leur.

Il est souhaitable de définir à l'avance la **rétribution** de l'expert pour deux raisons.

D'abord, si l'expert a été suggéré par la partie A et que le montant demandé est estimé trop élevé, surtout par la partie B, cette situation est source de conflit.

Ensuite, parce que l'expert peut compter sa rémunération soit à l'heure, soit au nombre de pages de son rapport, soit d'après le nombre de pièces du bien. S'il n'a défini ni fourchette serrée de temps, ni le prix horaire, on risque de mauvaises surprises. Si, par ailleurs, le prix est fonction du nombre de pages, on risque de grands interlignes, de grandes marges ou des mots inutiles (tels que « en pénétrant dans le living, nous remarquons que ... »). Si la tarification dépend du nombre de pièces, il peut toutefois s'agir de locaux spéciaux. Il est donc important de se mettre d'accord au préalable sur la rétribution de l'expert, d'autant que l'article 1730 du Code civil prévoit que l'état des lieux se fait à frais partagés. Cette question doit être traitée rapidement en début de relation locative dès lors que la loi impose que l'état des lieux soit dressé soit pendant que les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

### Sans expert

Si les parties conviennent de réaliser elles-mêmes l'état des lieux, **aucun frais** ne pourra être réclamé au locataire ou au bailleur puisqu'il n'y a pas eu d'intervention d'un tiers.

L'attention des parties doit être portée sur des **aspects pratiques** qui peuvent sembler mineurs mais qui ont toute leur importance :

- 1) Si les parties sont à deux sur les lieux, qui va écrire ? Qui va dicter ? Attention doit être portée à la lisibilité de l'écriture ou à la qualité de l'enregistrement audio (plusieurs voix simultanée peuvent être incompréhensibles).
- 2) Sur quoi va-t-on écrire puisqu'on ne dispose ni de table ni de chaise ?
- 3) De combien de temps dispose-t-on ? Un passage attentif dans chacune des pièces peut prendre du temps, surtout le bâtiment est grand. Autant prévoir le temps.
- 4) Qui va se charger de dactylographier l'ensemble de l'état des lieux (sans frais) ?
- 5) Que faire en cas de document perdu ? Comment cela se passera-t-il si le document n'est pas prêt lors de l'emménagement du locataire ou à la date prévue ?

Pour en terminer, il est parfois suggéré par des personnes peu au courant de reprendre l'état des lieux de sortie précédent, pour dresser l'état des lieux d'entrée suivant. Cette pratique est fortement **déconseillée**.

En effet, cela ne tient pas compte du fait que ces deux documents ne se ressemblent en rien parce qu'il y a entre eux une différence de principe et une différence de rédaction ou de présentation. L'état des lieux d'entrée est une description détaillée des lieux, une « photographie » de ceux-ci. L'état des lieux de sortie est un document essentiellement financier qui, se basant sur les constatations de l'état des lieux d'entrée, en déduit les montants des dégâts locatifs éventuels, par comparaison avec l'état constaté à la sortie.



## Comment compléter le modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ?

### **Deux systèmes de description**

Un état des lieux d'entrée doit se faire par pièce. En principe, il y a 2 systèmes de description pour chaque local :

- ou bien on part de la porte d'entrée de la pièce et, en tournant de gauche à droite, on décrit chaque chose que l'on voit : murs, portes, interrupteurs électriques, fenêtres, radiateurs, ... On y ajoute ensuite le plafond et le plancher.

- ou bien on sépare les choses par genre : les parois, les huisseries, l'électricité, les sanitaires, etc.

En fait, les deux systèmes s'interpénètrent souvent, tout au moins en partie. Ajoutons que dans des cas particuliers, rien n'empêche de compléter l'état des lieux par des photos, mais celles-ci, à elles-seules, ne suffisent pas.

### **Meublé/non meublé**

Le modèle-type d'état des lieux est construit sur l'hypothèse d'un appartement non meublé. S'il était meublé, il faudrait ajouter un inventaire du mobilier avec description précise et estimations de celui-ci.

### **Repérage des lieux et des pièces**

Avant de commencer et même si cela paraît évident, n'oubliez pas de bien préciser en tête du document de quelle habitation il s'agit ! Adresse du bien, numéro de téléphone et/ou mails des parties, étage (si c'est un appartement), de façade ou non, etc.

Ensuite, chaque pièce doit être bien repérée. Même si le modèle-type d'état des lieux prévoit la présence de certaines pièces, il se pourrait qu'il ne s'adapte pas en pratique à l'entièreté des habitations bruxelloises. Une maison ou un appartement peut par exemple disposer de plus pièces que celles prévues.

Il faut de plus être précis dans la description de la situation de la pièce décrite. S'il n'y a qu'une salle de bain, par exemple, la chose va de soi. Mais s'il y en a deux, il vaut mieux écrire « salle de bain de gauche » (toujours face à l'immeuble) et « salle de bain de droite », plutôt que la « rose et la bleue », car les couleurs peuvent avoir changé à la sortie.

Même problème pour les caves : si l'on dit la cave n° 7, que faire si les numéros sont effacés plus tard, ou pire, s'ils ont changé ? Mieux vaut la décrire en commençant par la rue. Même chose pour les garages, ainsi que pour certaines pièces d'habitation : les appellations « salon, salle à manger, bureau, living » prêtent parfois à confusion. Mieux vaut préciser, par exemple « bureau (pièce en façade avant gauche ».

En dehors des grandes pièces évidentes, ne pas oublier les halls, couloirs, placards, terrasses, balcons, vérandas, garages, caves, jardin et autres lieux spécifiques, ainsi que vide-poubelles et sterputs éventuels.

### **Détails**

#### **a) Généralités**

En-tête de document, il est généralement spécifié :

- que, d'une manière générale, il s'agit d'un bien neuf, ou en excellent état ou en bon état d'entretien, ... ;

- que tout ce qui n'est pas stipulé comme endommagé est réputé en bon état ;
- que, vu la fermeture des compteurs de ... le fonctionnement des appareils à ... n'a pas pu être complètement vérifié. Ceci n'empêche pas de parler, dans l'état des lieux, de l'entretien des appareils ;
- autres stipulations générales s'il y a lieu.

#### **b) Illustration de la description d'une pièce de vie : le living**

L'exposé ci-dessous est incomplet et imparfait. Ce n'est pas un cours destiné à rendre spécialiste en matière d'état des lieux.

Le spécialiste en sait, en effet, beaucoup plus long et emploie normalement une terminologie spécifique à chaque cas particulier, ce qu'il est impossible d'exposer ici.

Par contre, les quelques points et notions ci-dessous permettront soit d'avoir un regard plus éclairé sur le travail fourni par l'expert mandaté et éventuellement contrôler la qualité de son travail, soit d'orienter les parties qui décident de réaliser l'état des lieux par elles-mêmes.

Le texte qui suit est par conséquent rédigé un peu en style télégraphique et à l'intention de non-spécialistes, pour les guider.

La rédaction « par fonction » a été choisie (voir point 5 ci-dessus) et ceci pour une pièce d'habitation déterminée. Nous ajouterons des détails lorsqu'il s'agit d'une pièce de service (cuisines et salles de bain). Il va de soi que les noms choisis (living, ... ) sont exemplatifs.

#### **I. Living (= grande chambre en façade avant, côté droit)**

##### **A. Il faut d'abord examiner les PAROIS.**

Dans ce qui suit, les points communs à chacune des rubriques ne sont pas répétés.

**1. Plafond et frise.** Spécifier fissures. Où ? Importance ? Etat du plafonnage (décollements) ? Etat de la peinture (si neuve, le spécifier) ; teinte ?

**2. Murs (+ cimaise et lambris éventuels)** Comme ci-dessus + trous de clous plus grands que 2 mm, inégalités sous peinture ? Tapissage, état ? décollement, peinture, voir plus haut.

**3. Plinthes :** bois ou marbre ? peintes ou non ? voir plus haut

**4. Sol :** distinguer : marbre, carrelage, plancher, vinyl, parquet, tapis-plain.

- marbre ou carrelage : griffes, dénivellations, fêlures ?

- bois : ponçage ? plastification ? fissures ? griffes ? esquilles ? défauts ? quel bois ?

- tapis : état (si neuf préciser le prix par m<sup>2</sup>), teinte ? genre ? dossier ? pose ? entreportes ? état de ce qui est sous le tapis ?

- pour le reste : voir plus haut

##### **B. Ensuite, les HUISSERIES (boiserie et analogue)**

#### **1. Portes (et accessoires)**

a) porte vers pièce arrière (par exemple)

- Etat de la menuiserie de la porte, des chambranles et abrasements : échardes, défoncements, fermeture incomplète (frottements). Donner des détails si luxe particulier, bois précieux, porte coupe-feu.

- Quincaillerie de la porte : serrure ? rosace ? fixations ? fonctionnement ? charnières ? verrou ? entreportes ? Si quincaillerie de luxe, spécifier détails.

- Peinture de la porte : voir spécifications plus haut (état, teinte).

b) si 2 ou plusieurs portes sont les mêmes. on renvoie à la première + remarques.

- une porte sépare habituellement 2 pièces : dans chacune de ces pièces, il faut mentionner la porte, quitte à se référer à la description précédente si tout est identique et à ajouter des remarques dans l'autre cas.

- Pour les portes-fenêtres, compléter par : pièce d'appui, mode d'étanchéisation, différence de niveau terrasse-intérieur, volet éventuel, ... (voir fenêtres ci-après)

### 2. Fenêtre (et accessoires)

Spécifier laquelle, sa position. Brève description : châssis, imposte, ouvrant ? - état de la menuiserie (cfr plus haut)

- état de la quincaillerie : voir plus haut = ouverture facile ou non, fonctionnement de la crémonne, état des gâches, ...

- état de la peinture : voir plus haut

- état des carreaux : simple ou double vitrage, tous intacts ? teintes diverses et type de vitre

- état des tablettes : bois ou marbre ? Etat ?

- état des rails et cache-rails ? Volet (extérieur), fonctionnement, état de la sangle.

### 3. Baies, portes de placard, caches-tuyaux, caches-radiafeurs : voir plus haut

## C. Le poste suivant est PELECTRICITE

On indiquera de préférence en partant d'où l'on vient, les divers appareils ou accessoires électriques immeubles en rappelant que, sauf indication contraire, leur fonctionnement est correct :

- Interrupteur (encastré ou non), teinte, position (repérage) ; si neuf, le spécifier. Si possible ce qu'il commande

- Prise (encastrée ou non) : teinte, position, si neuve, le spécifier, avec ou sans terre, état (si mauvais état à remplacer par le propriétaire)

- Centre ou plafond, avec fils en attente ou avec appareil à indiquer

- Appliques (au mur) : voir ci-avant

- Prise pour téléphone : emplacement, teinte, fils apparents ou non

- prise pour TV : idem

- Parlophone et ouvre-porte : emplacement, teinte, marque si possible,

Fonctionnement

- Fusibles, tableau électrique, différentiel : emplacement, nombre de fusibles, genre (automatique), ampérage, état

- Sonnerie(s) : emplacement, fonctionnement, bouton : où ?

## D. Le poste suivant est le CHAUFFAGE central ou par convecteur ou autre (à préciser)

1. Si la chaudière est dans l'appartement, la décrire : emplacement, marque, état (pour la chaudière murale, enlever la jaquette), raccord à la cheminée, puissance calorifique, teinte, fonctionnement (si possible), présence d'un robinet d'arrêt réglementaire gaz, ...

2. Pour convecteurs à gaz, spécifier (chaque fois) : emplacement par rapport à la cheminée, raccordement à celle-ci, état du tympan de la cheminée, robinet d'arrêt, puissance calorifique si possible, teinte, marque, nature de la tablette, situation par rapport au sol, fonctionnement si possible, type d'allumage.

3. Radiateurs : emplacement (si pas sous la fenêtre), fonte ou acier, en niche ou non, cache-radiateur éventuel, en quoi ? manette de commande non calée ? accès à celle-ci et au purgeur, peinture (teinte, état).

## E. Ceci termine les postes principaux à l'exception des éventuelles CHEMINEES EN MARBRE.

Si celles-ci sont anciennes et « compliquées » il convient d'être très attentif : les décrire en termes de métier et spécifier si elles sont intactes, ou quels sont leurs défauts. Les cas étant trop différents, nous ne le ferons pas ici.

### c) Illustration avec une pièce de service : une salle de bain

#### II. Salle de bain droite (par exemple)

##### A. PAROIS

1. Plafond (voir plus haut (I A 1))
2. Murs – plafonnage (supérieur) : voir plus haut (I A 1 et 2) – carrelage ou marbre jusqu' ... m du sol, type de carrelage (matière : majolique, grès) format des carreaux, teinte : joints : teinte ; état : fêlures ? où ? combien ? trous ? fixation (absence de décollement) nombre de trous ou chevilles et position - plinthes
3. Sol – marbre : voir 2 ci-avant ; carrelage : voir 2 ci-avant ; vinyl : teinte, pose (planéité), épaisseur, état, sol sous vinyl et son état - entreportes
4. Plinthes : marbres, bois, carrelage, plastique : teinte, état, voir plus haut

##### B. HUISSERIES

1. Portes : (voir plus haut (I B1 a et b))
2. Fenêtres : voir plus haut (I B 2) : ajouter la nature des ébrasements (s'il y en a) et des tablettes. Carreaux translucides, un ou plusieurs, et de quel type, doubles ?

##### C. ELECTRICITE

Voir d'abord plus haut (I. C). Spécifier si possible que les interrupteurs sont bipolaires. Spécifier si toutes les prises sont bien avec terre.

##### D. CHAUFFAGE

Voir plus haut (I, D)

##### E. SANITAIRES ET ECCESSOIRES

C'est le poste le plus difficile. Il est conseillé de procéder dans l'ordre suivant :

##### **I. Lavabo**

Matière (porcelaine ou grès ou marbre, ... ) ; teinte, état (griffes, éclats ; où) ; fixation, pied(s) ou non, état de la bonde, présence et état du bouchon et chaîne ou vidange mécanique, siphon (type chromé, plastique, ...) ; robinets : eau chaude et froide ou mélangeur : état (chromé, neuf, ...) bec mobile ou non, robinets d'arrêt ou non (calage ?) ; fonctionnement de chacun de ces appareils ; taches de peinture ou autres. Vérification des écoulements. Si appareils et/ou lavabos neufs : le mentionner. Tuyauteries d'amenée : matière ? peinture ? teinte ? encastrés ou non ?

2. Eventuelle tablette au-dessus du lavabo, contre le mur : matière, dimension, fixation, état

3. Etagères (au-dessus, par exemple) : type, matière, fixation, état. Si neuve, le mentionner

4. Miroir : dimensions, fixations, genre (biseauté ou non), état (bords et tain). Si neuf : le mentionner

5. Si la salle de bain est équipée des accessoires pour installation d'une machine à laver : détailler les composants comme ci-dessus, par ex : robinet double service, tuyau en plastique pour écoulement, ...

6. Chauffe-bain éventuel : marque, puissance, accessoires habituels (toutes les manettes complètes), jaquette (teinte, état). Si neuf, l'indiquer. Robinet d'arrêt gaz. Raccordements divers, dont raccord à la cheminée : état du plafonnage et de la peinture à la pénétration. Fonctionnement de l'ensemble.

7. Bain : fonte, acier ou plastique. Teinte. Encastrée ou non. Si non, la cuve extérieure est-elle peinte? en quoi ? Etat de l'émail, de la bonde. Genre de fermeture : étanche ? Vérification de l'écoulement. Robinetterie : mélangeurs ou non ? chromé ? état ? Avec ou sans douche téléphone? Etat du tuyau souple et type de celui-ci ; crochet d'arrimage éventuel. Bouchage des trous de pomme de douche. Autre type de douche ? Dans chaque cas, spécifier si c'est neuf.

Regard de visite : type, état ? Savonnette et analogues ; encastrées ou non dans le carrelage. Tringles éventuelles pour suspension d'un rideau.

8. Accessoires divers - porte-manteaux : fonte émaillée ? bois ? nombre de crochets ? Fixés où ? porte-essuie-mains : type, nombre de barres, fixation (dégâts au mur) – armoires pharmacie si elles sont immeubles (encastrées)

9. WC éventuel, matière, teinte et type (monobloc ou non), réservoir de chasse, lunette simple ou double, teinte, robinet d'arrêt ? fixation par ... vis, chromées ? mécanisme de chasse, fonctionnement. Vérification de l'écoulement et de l'absence totale de fuite à la jonction (réservoir, cuvette) et la manchette (évacuation) État du vase : éclats ou fissures au rebord, dans la cuvette, au pied, état de propreté et d'entartrage de la cuvette. Porte-rouleaux : type, fixation, matière

10. Stertputs éventuels : vérification de l'écoulement

### III. Autres pièces

Ne pas oublier les halls, garages, caves cités plus haut.

L'état des lieux des caves et garages et terrasses (et autres) peut être plus sommaire.

#### Clés

Certains état des lieux ajoutent parfois la liste très détaillée des clés qui sont (seront – ont été) remises au locataire, clés extérieures bien entendu.

### L'ÉTAT DES LIEUX — UNE OBLIGATION BIEN UTILE

*L'article 1730, § 1<sup>er</sup> du Code civil, modifié par la loi du 25 avril 2007, dispose que « les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs ». Cette obligation, reprise dans les dispositions générales qui régissent les baux de biens immeubles, est valable pour tous les contrats conclus depuis le 18 mai 2007, à l'exception des baux à ferme (article 1730, § 4). Elle est reprise à l'identique au sein de l'article 220 du Code bruxellois du Logement.*

#### 1 – l'état des lieux d'entrée

Dans le passé, les parties convenaient librement d'établir un état des lieux d'entrée ou non.

Pour les baux conclus depuis le 18 mai 2007, la loi précitée du 25 avril 2007 a rendu obligatoire l'établissement d'un tel état des lieux. Cette obligation revêt une importance particulière pour les parties dès lors que ce document permet de démontrer l'état précis du bien au moment de l'entrée du locataire dans les lieux.

En ce sens, ce document est d'autant plus important pour le bailleur qui d'une part a l'obligation de mettre à disposition du locataire un bien conforme aux diverses normes (et notamment au Code du logement) et d'autre part a intérêt à pouvoir démontrer, en fin de contrat, l'existence d'éventuel dégat locatif. En effet, en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans l'état où il le restitue ; la preuve des dégâts locatifs devient alors extrêmement ardue pour le bailleur.

Qu'est-ce que l'état des lieux d'entrée ?

Concrètement, l'état des lieux consiste en une description précise de l'état de chacun des éléments qui constituent le bien donné en location. Il convient de détailler l'état de chaque pièce et de chaque installation (nombre de prises, d'interrupteurs, point d'éclairage, etc. ; nature et état des revêtements des murs et des sols, sanitaires, installations électriques, appareils de chauffage, châssis, etc.).

Ainsi, une simple clause de style dans le contrat de bail stipulant que le bien est en bon état ne suffit pas à établir l'état des lieux.

Il convient de distinguer l'état des lieux d'entrée de l'état des lieux de sortie. En effet, si l'état des lieux d'entrée consiste en une description minutieuse du bien donné en location, l'état des lieux de sortie décrit les dégâts locatifs (éventuellement) en les chiffrant. Il est donc exclu d'utiliser l'état des lieux de sortie comme état des lieux d'entrée pour le locataire suivant.

Quelles sont les conditions de forme auxquelles l'état des lieux doit satisfaire ?

Aucune condition de forme particulière n'est requise par la loi pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, pour être valable, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants.

Afin de démontrer le caractère contradictoire et éviter ainsi les contestations futures éventuelles, il doit être daté et signé par les deux parties ou leurs mandataires ou, à tout le moins, les parties doivent avoir marqué leur accord sur son contenu.

Toutefois, si les parties ont précisé dans le bail qu'elles donnent mission à l'expert X ou si elles lui ont donné un ordre de mission écrit après la signature du bail, elles ne doivent pas signer cet état des lieux. Dans ce cas, seule la signature de l'expert est requise.

Quand établir un état des lieux ?

L'état des lieux doit être dressé soit avant l'occupation des lieux, soit endéans le premier mois d'occupation (quelle que soit la durée du bail). Pour une évidente raison de facilité, l'état des lieux d'entrée sera réalisé avant l'installation effective du locataire et le placement de tout mobilier.

L'article 1730, § 2 du Code civil prévoit que lorsque des modifications importantes ont été apportées au bien après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé, contradictoirement et à frais communs.

Les dispositions contractuelles contraires à ces principes sont déclarées nulles par la loi (article 1730, § 4 du Code civil).

Qui établit l'état des lieux ?

L'état des lieux peut être dressé à l'amiable ou par expert. Les parties peuvent désigner un expert de commun accord à frais partagés, ou décider chacune de se faire assister par un expert, dont chacune des parties assume alors le coût.

Si les parties décident de faire appel à un expert, il sera préférable de mentionner son identité dans le contrat de bail, et de bien sûr s'assurer au préalable de ses disponibilités. On peut par exemple prévoir la clause suivante dans le bail : « *Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais communs, à l'établissement d'un état des lieux d'entrée détaillé* », et inscrire la mention « *de commun accord, les parties désignent X, en qualité d'expert pour cette mission* ». Lorsqu'une seule des parties fait appel à un expert, la phrase suivante peut être ajoutée : « *le bailleur désigne X et le locataire désigne Y comme experts pour établir contradictoirement cet état des lieux* ».

Si l'une des parties refuse l'établissement de l'état des lieux ou si elles n'arrivent pas à s'entendre sur l'identité de la personne à désigner pour se faire, la loi prévoit le recours au juge de paix afin de l'entendre désigner un expert judiciaire chargé de procéder à l'état des lieux.

La partie la plus diligente pourra ainsi s'adresser au juge par requête introduite avant l'expiration du premier mois d'occupation. Le jugement ainsi obtenu sera exécutoire nonobstant opposition (c'est-à-dire une procédure introduite par la partie qui ne se serait pas présentée devant le juge de paix) et il n'est pas susceptible d'appel.

En pratique, que doit contenir l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée doit reprendre en préambule le nom et l'adresse du bailleur et du locataire. L'adresse précise du bien loué et la date à laquelle les constatations ont eu lieu.

Le maître-mot d'un bon état des lieux est la **précision**. Si des remarques générales doivent y figurer, comme par exemple « le bien a été totalement repeint à neuf », « le papier peint est neuf », « les revêtements de sol sont constitués d'un linoléum posé il y a neuf ans mais en bon état général », l'état des lieux doit décrire minutieusement le bien loué, passant en revue chaque élément : plafond, murs, boiserie, plinthes, quincaillerie et serrures, volets, cheminée, appareils de chauffage.

L'adjonction de photographies des lieux est utile, mais loin d'être suffisante.

L'état des lieux doit être rédigé de façon à ce qu'il ne puisse être l'objet de contestations ou d'interprétations. A titre d'exemple, on inscrira pour la moquette « *petite tache à l'entrée* », par préférence à la mention « *bon état* » ; pour le plafond, on indiquera « *peinture craquelée par endroits* » ; les défauts mesurables feront l'objet d'une mention précise.

Les matériaux seront également soigneusement identifiés : si la porte d'un salon est munie de clenches en fer forgé et dont il n'était pas fait mention explicite dans l'état des lieux, le locataire pourra impunément restituer le bien avec des clenches en aluminium, sauf preuve contraire de l'état initial.

L'état des lieux doit être **complet** : il doit pour cela décrire l'ensemble du bien loué, y compris les pièces non habitables, souvent oubliées (cave, jardin, grenier).

Toute partie ou pièce non décrite sera considérée comme rendue dans l'état où elle avait été louée, sauf preuve contraire fournie par toutes voies de droit (uniquement pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

Il précisera enfin le nombre de clefs fournies, ainsi que le nettoyage et détartrage des installations, s'ils ont eu lieu avant l'entrée du locataire.

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



100000013077439702

8326004



ToS: 1407189773 - 1407889263\_SCDI [17-02-2023]

C3B10CW3NEQ4VH09Z80121  
Garantie Locative  
10/02/2023 - 1168911689 WATERMAEL KEYM  
PLACE EUGÈNE KEYM 50-51  
1170 WATERMAEL-BOITSFOT  
10-02-2023 - 15:11**Garantie locative, Compte d'Épargne**  
**Convention Garantie Locative entre:****Locataire 1**Nom:  
Prénom:  
Adresse:**Locataire 2**Nom:  
Prénom:  
Adresse:**Représentant**Nom:  
Prénom:  
Adresse:

- 
- Représentant légal
- 
- 
- Administrateur provisoire

**Bailleur 1**Nom:  
Prénom:  
Adresse:**Bailleur 2**Nom:  
Prénom:  
Adresse:**Concernant le bien immobilier situé:**Adresse: rue theophile Vander Elst 16  
1170 Watermael Boitsfort  
Belgique

Loyer mensuel : 675,00 EUR

Montant de la garantie locative: 1.350,00 EUR

En Région Wallonne et en Région de Bruxelles Capitale, la caution ne peut pas être supérieure à deux fois le loyer mensuel si le bien est la résidence principale du locataire.

En Région Flamande, la caution ne peut pas être supérieure à trois fois le loyer mensuel si le bien est la résidence principale du locataire.

bpost banque ouvre le compte Numéro: BE61 2999 0235 1317 au(x) nom(s) du (des) locataire(s). Les intérêts relatifs à ce Compte d'Épargne seront automatiquement capitalisés durant toute la durée du contrat.

Le(s) bailleur(s) et le(s) locataire(s) marquent leur accord pour placer le montant de la garantie locative convenue sur le compte d'épargne ouvert au nom du(des) locataire(s) et soumis à la clause de réserve prévue à l'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code Civil. Il ne sera accédé à la requête d'une des parties de pouvoir disposer de cet avoir (tant en principal qu'en intérêts) que moyennant soit un accord écrit de l'autre partie, établi au plus tôt à la fin du bail, soit la production d'une décision judiciaire prononcée même et nonobstant opposition ou appel faisant droit sur la demande, et sous réserve de tout empêchement légal. Le(s) bailleur(s) renonce(nt) à tout recours à l'égard de bpost banque s'il(s) marque(nt) son/leur accord pour la libération de la garantie locative avant la fin du bail.

La présente convention ne produit ses effets qu'après communication, par écrit, par bpost banque au(x) locataire(s) et au(x) bailleur(s), de la confirmation du versement du montant précité sur le compte d'épargne repris ci-dessus et de l'enregistrement de cette convention par les Services Centraux de bpost banque.

Fait en 3 exemplaires à WATERMAEL-BOITSFORT, 10-02-2023

Signature(s) Locataire(s)  
(ou représentant)

Signature(s) Bailleur(s)

Signature bpost banque

bpost bank nv  
bpost banque SA  
Markiesstraat 1 bus 2  
Rue du Marquis 1 boîte 2  
1000 Brussel/BruxellesBTW/TVA BE 0456.038.471  
RPR Brussel/RPM BruxellesBIC BPOTBEB1  
IBAN BE49 0000 0007 5071

Réceptifs = enveloppe grise, SAUF réceptifs BankStation sans code à barres des produits d'assurance et de crédit (= enveloppe verte).

