

Annexe 3
CONTRAT TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

- a. La S.C./S.A.
société immobilière de service public inscrite sous le numéro ... au registre des sociétés
civiles ayant emprunté la forme commerciale auprès du Tribunal du Commerce de ...,
dont le siège social est situé à ,
représentée par ,
agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleuse »,

d'une part, et

- b. Monsieur
Madame
demeurant à
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1er

La société bailleuse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis

Ce logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu dans l'état décrit dans l'état des lieux détaillé dressé contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance.

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de cave, hall, garage, cuisine, living, salle de bain, chambre, WC, grenier, chaufferie, terrasse, ...⁽¹⁾

Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

Le locataire ne peut changer cette destination sans le consentement préalable exprès et écrit de la société bailleuse, approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

⁽¹⁾ Biffer les mentions inutiles

II. DUREE

Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le .

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er. Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

Article 5

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DU BAILLEUR

1. OBLIGATIONS

a) Obligation de délivrance

Article 6

La société bailleuse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1^o, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

b) Obligation d'entretenir et de réparer

Article 7

La société bailleuse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2e alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef.

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible

Article 8

§1. La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement.

2. DROITS

a) *Droit de visite*

Article 9

Les délégués de la société bailleresse et de la Société du Logement de la Région bruxelloise ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

Article 10

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

§2. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleresse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU PRENEUR

1. OBLIGATIONS

a) *Obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination.*

Article 11

§1. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleresse, faute de quoi, celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

§2. Les frais relatifs au curement des puits et à celui des fosses d'aisance sont à charge du locataire.

§3. Lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun, la société bailleresse, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les exécuter elle-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la société bailleresse le montant des sommes déboursées par elle.

Article 12

§1. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société serait en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur pristin état, de procéder à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparation complémentaires aux frais du locataire.

§2. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Article 13

Le locataire s'engage à communiquer immédiatement par écrit à la société bailleresse tout changement de sa situation sociale, familiale ou patrimoniale ayant des effets sur le bail.

Lorsque la société bailleresse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment.

Article 14

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel [...], il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

[supprimé par l'article 5 de l'A.G.R.B.C. du 19 février 2004, date d'entrée en vigueur le 3 avril 2004]

b) *Obligation de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due.*

Article 15

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à ... par mois. Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé à ... FB pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte ... de l'organisme indiqué par la société bailleresse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleresse.

Article 16

Les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Article 17

Le loyer, les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Article 18

Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursées à sa demande ou portées en déduction des paiements à échoir. La société bailleresse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois à compter de l'envoi de la demande de remboursement.

Article 19

En cas de non-paiement du loyer et/ou des redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables de l'échéance et à défaut d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, la société bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10% des montants en retard.

Article 20

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 257 du C.I.R. est remplie et introduite auprès de l'administration des contributions directes par la société bailleresse.

c) *Obligation de garnir les biens loués*

Article 21

Conformément à l'article 1752 du Code civil, le locataire doit garnir le logement loué de meubles suffisants pour assurer à la société bailleuse une garantie quant au paiement des loyers.

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

Article 22

§1. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type « intégrale-incendie » garantissant à la fois l'immeuble occupé, ses meubles et sa responsabilité locative et ce, pendant toute la durée de la location.

§2. Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

§3. Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre.

A toute demande de la société bailleuse, le locataire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleuse la moindre responsabilité.

§4. Si la société bailleuse a souscrit une police d'assurance du type « intégrale-incendie », comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire, celui-ci ne doit garantir que ses meubles et le recours des voisins.

Dans ce dernier cas, la société bailleuse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

§5. Au moment de la signature du bail, la société bailleuse précise au locataire si elle souscrit la police d'assurance dont question au paragraphe précédent.

e) *Garantie locative*

[Article 23

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleuse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur membre de la société immobilière de service public, les montants libérés des parts sociales qu'il détient dans cette société immobilière de service public peuvent servir avec l'accord de la société de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 26, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à 356 € ni supérieure à 1.068 €.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleuse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de € pendant mois (maximum 36 mois) la garantie locative.
- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à €.

[remplacé par l'article 3 de l'A.G.R.B.C. du 6 mars 2008, date d'entrée en vigueur le 5 juin 2008]

f) *Election de domicile*

Article 24

Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleuse.

2. DROITS

a) *Cession du bail et sous-location.*

Article 25

Sauf autorisation écrite expresse et préalable de la société bailleuse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné). Le ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

<u>Nom</u>	<u>Prénom</u>	<u>Lien de parenté</u>	<u>Autres renseignements</u>
.....
.....
.....

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleuse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b) *Droit à un logement adapté.*

Article 26

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleuse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible selon les termes de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ... organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

Article 27

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleuse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

Il dispose en outre, dans les limites de la réglementation appliquée, d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleuse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

VI. FIN DE BAIL

Article 28

§1. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

La société doit motiver le congé qu'elle notifie.

§2. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant.

§3. [Le contrat prend également fin, moyennant un préavis de six mois délivré par la société immobilière de service public] lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel [...], sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

[modifié par l'article 5 de l'A.G.R.B.C. du 19 février 2004, date d'entrée en vigueur le 3 avril 2004]

§4. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due¹.

§5. [Dans les cas prévus aux §2 et §4 du présent article], le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

[modifié par l'article 5 de l'A.G.R.B.C. du 19 février 2004, date d'entrée en vigueur le 3 avril 2004]

¹ L'article 159, §4, Code bruxellois du Logement –y inséré par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, publiée au Moniteur belge du 29 avril 2004 Ed. 2- prévoit qu'en cas de non-respect de l'obligation de cotiser (payer une cotisation de solidarité), le bail à durée indéterminée prend fin moyennant la notification d'un préavis de 6 mois !

Article 29

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, alinéa 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ... organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 de l'arrêté précité.

Article 30

Pendant toute la durée du préavis, la société bailleresse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats-locataires 2 jours par semaine, à raison de 2 heures consécutives par jour.

Article 31

Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

Si les parties ne sont pas d'accord sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont fixés par la société bailleresse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Article 32

La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droit, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleresse.

La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleresse.

Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleresse retient la garantie et les éventuels intérêts en tout ou en partie.

Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleresse, le locataire doit lui payer le supplément.

VII. DISPOSITIONS FINALES

Article 33

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Article 34

Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleresse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région bruxelloise ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, dont un supplémentaire destiné à l'enregistrement.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été fait.

Le

Pour la société bailleresse,

Le locataire,

(signatures)