

CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE – LOGEMENT MODERE-

Article 78 de l'AGRBC du 26 septembre 1996

Entre les soussignés :

- a. La SC/SA,
société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du
Tribunal de l'Entreprise de,
dont le siège est situé à,
représentée par,
agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société
bailleresse »,

d'une part, et

- b. Monsieur(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu
de naissance
.....
.....
Madame(Nom et Prénoms) + Numéro registre national +
date et lieu de naissance
.....
demeurant à(adresse complète)
.....
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1

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

Un état des lieux détaillé a été dressé contradictoirement dans le cadre du contrat à durée
indéterminée conclu entre les parties le (jour/mois/année) et entré en vigueur le
..... (jour/mois/année) pour le logement mentionné à l'alinéa 1^{er} du présent contrat. Cet
état des lieux est 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 bailleresse, approuvé par la Société du Logement de la Région de
Bruxelles-Capitale.

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 ... (jour/mois/année)

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 déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur en application de l'article 78 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Il prend fin aux termes de neuf ans, soit le (jour/mois/année)

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleuse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux articles 71 et suivants 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.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleuse en application de l'article 28, 28 bis, 28 ter et/ou 28 quater du présent contrat.

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 DE LA SOCIETE BAILLERESSE

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, 1^{er} alinéa, du Code civil.

¹ Biffez la mention inutile

b) Obligation d'entretenir et de réparer

Article 7

La société bailleresse 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 bailleresse tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

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

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible

Article 8

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

§2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleresse, 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 de Bruxelles-Capitale 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 de Bruxelles-Capitale, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société bailleresse peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

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 bailleresse.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société bailleresse 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.

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 situé en Belgique ou à l'étranger, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) Obligation de payer le loyer et les charges.

Article 15

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer est fixé à ...€ pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleusesse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer.

Si le nouveau loyer 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.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte ... de l'organisme indiqué par la société bailleusesse. 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 bailleusesse.

Article 16

Les redevances et les charges locatives 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 et les charges locatives 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 bailleusesse, 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 bailleusesse 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, des charges locatives et de la cotisation de solidarité lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables après leur échéance, la société bailleusesse peut appliquer, après mise en demeure, des intérêts sur les montants en retard ne pouvant pas dépasser le taux légal en matière civile.

L'alinéa précédent ne s'applique pas, en cas de notification d'une cession de salaire par acte distinct à la société bailleusesse.

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 bailleresse 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 bailleresse, 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 bailleresse la moindre responsabilité.

§4. Si la société bailleresse 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 bailleresse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

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

e) *Garantie locative*

Article 23

Le locataire a constitué une garantie dans le cadre du contrat à durée indéterminée conclu entre les parties le (jour/mois/année) et entré en vigueur le (jour/mois/année) pour le logement repris à l'article 1^{er} du présent contrat.

La garantie constituée dans le cadre de ce contrat à durée indéterminée servira de garantie pour le présent contrat à durée déterminée.

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 un logement adapté disponible selon la procédure et les modalités prévues à l'article 7 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 les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

Article 27

Sans préjudice des dispositions du décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019, relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleresse 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 bailleresse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

Article 27bis

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments concernant son dossier de locataire.

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.
- §2. La société bailleresse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.
- §3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse 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 situé en Belgique ou à l'étranger, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.
- §4. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est vide de tout occupant et qu'aucun ayant droit ne s'est manifesté, la société bailleresse peut disposer librement des biens dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion. La société bailleresse peut également faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Article 28 bis

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire conformément à l'article 71 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleuse constate que les revenus du locataire dépassent 200% du revenu d'admission pour un logement social applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28 ter

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 74 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleuse constate que le locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15% l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28 quater

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleuse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleuse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 75 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

Article 29

Outre le droit commun, la société bailleuse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 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, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, 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 7 de l'arrêté précité.

Article 30

Pendant toute la durée du préavis, la société bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse.

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

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

Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleuse, 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 de Bruxelles-Capitale 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 bailleuse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec la réglementation applicable à la location d'un logement modéré et avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35

Ni la société bailleuse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 36

Un certificat de performance énergétique (PEB) a été annexé au contrat à durée indéterminée conclu entre les parties le (jour/mois/année) et entré en vigueur le (jour/mois/année) pour le logement repris à l'article 1^{er} du présent contrat. Ce certificat est annexé au présent contrat.

Fait en autant d'originaux (nombre = ...) 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 (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse,

Le locataire,

(signatures)

Nom des signataires (Lettres majuscules ou cachet)

Nom des signataires (Lettres majuscules)