

CONTRATO DE ARRIENDO PARA RESIDENCIA PRINCIPAL
Casa

Entre los abajo firmantes :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Correo electrónico : [REDACTED]

Móvil : [REDACTED]

Dirección : [REDACTED]

En lo sucesivo, el "arrendador"

Y

La Embajada de Chile ante el Reino de Bélgica, del Gran Ducado de Luxemburgo y Misión ante la Unión Europea, sede Rue des Aduatiques 106, 1040 Bruselas

La Embajadora Sra Gloria Navarrete, Pasaporte [REDACTED] domiciliada en rue des Aduatiques 106 a 1040 Bruselas, firmará como representante del Estado chileno
Correo electrónico: echilebelgica@minrel.gob.cl
Teléfono 02 743.36.60 o 02 788.99.00
En lo sucesivo, "el arrendatario".

Los datos personales confiados por las partes del presente contrato se utilizan únicamente para garantizar el buen funcionamiento del alquiler y el cumplimiento de las obligaciones legales por parte de la agencia inmobiliaria. En este contexto, pueden ser transmitidos a terceros que deben intervenir directa o indirectamente en el curso del alquiler. La confidencialidad de las informaciones es garantizada individualmente por las partes y su conservación se realiza durante los plazos legales exigidos por la normativa a la que están sujetas. Toda la información útil sobre el derecho de acceso, rectificación, supresión, visualización, corrección, portabilidad y modificación de los datos personales confiados a la agencia inmobiliaria puede consultarse en la siguiente dirección [REDACTED] u obtenerse con una simple solicitud en formato papel.

El arrendador consiente el tratamiento de sus datos personales con la única finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en las letras e) y g) del artículo 7 de la Ley 20.285, sobre acceso a la información pública, de acuerdo a lo establecido en los números 1.5 y 1.7 de la Instrucción General N° 11 del Consejo para la Transparencia de Chile. Se acuerda lo siguiente:

Art. 1 OBJETO - DESCRIPCIÓN - FINALIDAD

El arrendador arrienda al arrendatario, que acepta, una casa, en adelante denominada "inmueble", para **su uso exclusivo como vivienda principal, situada en:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De acuerdo con el estado de los lugares.

El arrendatario reconoce que el inmueble alquilado puede ser utilizado para el fin previsto y que se entrega en buen estado de reparaciones de todo tipo y que cumple con los requisitos básicos de seguridad, salubridad y equipamiento de la vivienda contemplados en el Código de la Vivienda de Bruselas o adoptados en ejecución de dicho Código.

El arrendatario declara haber recibido previamente una copia del certificado de eficiencia energética exigido y válido antes de la celebración del presente contrato de arriendo:

[REDACTED]

Los gastos de elaboración de este certificado correrán a cargo del arrendador.

Art. 2 DURACIÓN

El presente contrato de arriendo se celebra por un período de nueve años que comienza el 1 de septiembre de 2022 y finaliza de pleno derecho el 31 de agosto de 2031, de conformidad con la ley (Código de la Vivienda de Bruselas)

Cláusula de rescisión :

El arrendatario puede rescindir el contrato de arriendo en cualquier momento, con un plazo de preaviso de tres meses, que comienza el primer día del mes siguiente a la notificación. No obstante, si el arrendatario rescinde el contrato de arriendo durante el primer período de tres años, además del plazo de preaviso, deberá pagar una indemnización. Esta indemnización será igual a tres meses, dos meses o un mes de alquiler, dependiendo de si el contrato de arriendo se termina durante el primer, segundo o tercer año. Cuando el arrendador hace uso de su facultad de rescisión anticipada, el arrendatario también puede rescindir el contrato en cualquier momento, avisando con un mes de antelación y sin indemnización.

Cláusula diplomática:

El arrendatario tendrá derecho a rescindir anticipadamente el presente contrato mediante notificación escrita enviada al arrendador con una antelación mínima al menos dos meses antes de la fecha de entrada en vigor, si por razones de orden institucional del país acreditador, por razones de seguridad o por razones de fuerza mayor, o debido al fin de las relaciones diplomáticas o consulares entre Bélgica y la República de Chile, la Embajada de Chile en Bélgica debe cerrarse. En este supuesto, el arrendatario sólo será responsable de las rentas debidas hasta el último día de ocupación efectiva del respectivo inmueble, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por esta terminación anticipada del contrato.

Si las rentas han sido pagadas por adelantado, el arrendador tendrá que reembolsar las correspondientes a las mensualidades posteriores a la fecha en que comience a correr dicho plazo anticipado.

Art. 3 ALQUILER

La renta básica mensual se fija en la cantidad de **5.300 euros (cinco mil trescientos euros)** que el arrendatario está obligado a pagar por adelantado para acreditar al arrendador **el día 1 de cada mes.**

Hasta nuevo aviso, los pagos se efectuarán en la cuenta :

[REDACTED]

De acuerdo con la ordenanza de Bruselas "Comisión paritaria de alquileres (CPL)", que tiene por objeto la creación de una comisión paritaria de alquileres y la lucha contra los alquileres abusivos, aprobada el 28 de octubre de 2021 y publicada en el Monitor belga el 22 de noviembre de 2021, se informa al arrendatario de que el alquiler de referencia indicativo de la vivienda alquilada puede calcularse consultando el sitio web

[REDACTED]

Art. 4 INDEXACIÓN DE ALQUILERES

Una vez al año, en la fecha aniversario de la entrada en vigor del contrato de arriendo, el alquiler se ajustará al coste de la vida en función de las fluctuaciones del índice salud según la siguiente fórmula:

$$\text{Nuevo alquiler} = \frac{\text{Alquiler base (5300)} \times \text{nuevo índice}}{\text{Índice de base (121,02)}}$$

La renta básica es la que se establece en el artículo 3. El nuevo índice será el del mes anterior al aniversario de la entrada en vigor del contrato de arriendo.

El índice base es el índice "salud" del mes anterior al de la celebración del acuerdo, es decir, **el índice de junio de 2022, es decir, 121,02** (base 2013 - índice salud). El índice en cuestión es el nombrado y calculado de acuerdo con la legislación.

Art. 5 IMPUESTOS

Todos los impuestos y tasas de cualquier tipo relacionados directa o indirectamente con el inmueble arrendado (como la tasa de recogida de basuras) serán a cargo del arrendatario, a excepción del impuesto inmobiliario, que es a cargo del arrendador.

El arrendatario no podrá utilizar la propiedad arrendada, en todo o en parte, para cualquier actividad profesional sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador, quedando expresamente prohibida cualquier actividad comercial que pueda entrar en el ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos comerciales.

Si el arrendatario utiliza el inmueble arrendado, total o parcialmente, para fines profesionales o comerciales sin el consentimiento del arrendador, el impuesto adicional que pueda recaer sobre el arrendador como consecuencia del uso del inmueble para fines profesionales por parte del arrendatario, será cobrado al arrendatario por el arrendador y se pagará al mismo tiempo que el alquiler del mes siguiente al de la solicitud del arrendador.

Art. 6 CONSUMOS PRIVADOS

Las suscripciones privadas de agua, electricidad, gas, teléfono, radio, televisión, internet u otros servicios, así como los costes relacionados, como los de conexión, consumo, provisiones y alquiler de contadores, correrán a cargo del arrendatario. Para estos gastos, el arrendatario deberá pagar las lecturas de los contadores de los establecimientos correspondientes a su vencimiento.

Los contadores se identificarán y leerán en el momento del inventario de las instalaciones a su llegada.

Art. 7 GARANTÍA

El arrendatario estará obligado a entregar una de las formas de garantía previstas a continuación para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, que no podrá exceder de una cantidad equivalente a dos o tres meses de renta, según la forma de la garantía de arriendo.

La garantía se constituirá, a elección del arrendatario:

A. mediante el pago de una suma de 10.600 **euros** en una cuenta bloqueada, abierta a nombre del arrendatario, en una institución bancaria belga, correspondiente a dos meses de alquiler.

B. una garantía bancaria por un importe de 15.900 **euros** correspondiente a 3 **meses de alquiler** (máximo tres meses) o por una garantía de un tercero.

La garantía se devolverá al finalizar el contrato de arriendo, una vez comprobado el buen y total cumplimiento de todas las obligaciones del arrendatario y que éste haya acreditado los pagos debidos de acuerdo con los artículos 5 y 6 de este contrato de arriendo. En caso de

cambio de arrendador, el nuevo arrendador se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendador actual. La garantía se transferirá tras la notificación de los datos del nuevo arrendador a la persona titular o deudora de la garantía.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, la devolución de la garantía no supondrá la liquidación de los eventuales saldos de cargas pendientes, a excepción de las liquidadas al final del arrendamiento. Mientras tanto, la garantía no puede utilizarse para pagar uno o varios alquileres o cargas.

El arrendatario no puede, sin el acuerdo del arrendador, disponer de los locales hasta que la garantía haya sido válidamente constituida.

Art. 8 CANTIDADES NO PAGADAS EN LA FECHA DE VENCIMIENTO

Toda suma adeudada por el arrendatario en virtud del presente contrato de arriendo y no pagada en la fecha de vencimiento, devengará automáticamente intereses en beneficio del arrendador, sin previo aviso, a razón del 1 por ciento mensual a partir de la fecha de vencimiento, siendo los intereses correspondientes a cualquier mes iniciado, adeudados por todo el mes.

Estas penalizaciones por demora serán recíprocamente aplicables al arrendador en caso de incumplimiento de sus propias obligaciones.

Art. 9 SEGURO - ACCIDENTES - RESPONSABILIDAD - REPARACIONES - MANTENIMIENTO

a) Durante toda la duración del arrendamiento, el arrendatario tendrá asegurada su responsabilidad civil por incendio, daños por agua y antenas colocadas por él. Este seguro incluirá la prohibición de que el asegurador rescinda la póliza sin avisar al arrendador. El arrendatario deberá entregar la prueba de este seguro antes de entrar en el inmueble y, posteriormente, en cada aniversario del contrato.

b) El arrendatario deberá informar inmediatamente al arrendador de cualquier accidente del que éste pueda ser responsable. Deberá hacer lo mismo por los daños en el techo o en marcos de ventanas y en la estructura del edificio, cuya reparación es responsabilidad del arrendador; de no hacerlo, el arrendatario será responsable.

El arrendatario tolerará que el arrendador lleve a cabo obras urgentes de reparación importantes a cargo de éste, aunque le causen molestias y aunque se vea privado del uso de parte del inmueble mientras duren las obras. Sin embargo, si las obras duran más de cuarenta días, se aplicará el artículo 1724 del Código Civil.

En los contratos de arriendo de nueve años o más, el arrendador puede, sin el acuerdo del arrendatario, como máximo una vez cada tres años, realizar obras no urgentes en los locales alquilados destinadas a mejorar la eficiencia energética del edificio. En este caso, el arrendador debe informar al arrendatario por carta certificada con al menos un mes de antelación.

c) El arrendatario será responsable de las reparaciones de arriendo y de los trabajos de mantenimiento menores durante la vigencia del contrato de arriendo, así como de las reparaciones mayores que normalmente corresponden al arrendador, pero que se derivan de un comportamiento indebido por su parte o por parte de un tercero en el local alquilado.

El arrendatario será responsable, a título no limitativo, de la sustitución de las ventanas agrietadas o rotas, del correcto mantenimiento de las terrazas, persianas o dispositivos similares, del corte del pasto y mantenimiento del jardín, del mantenimiento e inspección periódica de todos los aparatos e instalaciones de la vivienda alquilada, incluyendo, pero sin limitarse a ello, los aparatos de agua, gas, electricidad, calefacción central, ventilación/doble flujo, aire acondicionado, sistema de alarma, instalaciones sanitarias, timbre e instalaciones telefónicas, campana, deshollinado de las chimeneas.

El arrendatario deberá hacer reparar y sustituir, en su caso, cualquier aparato o instalación que se haya deteriorado durante la vigencia del contrato de arriendo, salvo que el deterioro se deba a la vetustez, a un defecto propio o caso de fuerza mayor.

Deberá preservar las instalaciones de los efectos de las heladas y asegurarse de que los aparatos sanitarios, las tuberías y los desagües no sean obstruidos por él.

Por lo demás, las partes se remiten expresamente al decreto del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital de 23 de noviembre de 2017 por el que se establece una lista no restrictiva de reparaciones y trabajos de mantenimiento que debe realizar el arrendatario o el arrendador, que se adjunta al presente contrato.

Cualquier daño resultante del incumplimiento de las obligaciones especificadas anteriormente será reparado a expensas del arrendatario.

d) El arrendador no se responsabiliza de los inconvenientes o daños que puedan derivarse de las citadas distribuciones o instalaciones, por cualquier motivo.

No será responsable de la interrupción accidental o del mal funcionamiento imputable a él de los servicios y aparatos que sirven a los locales alquilados, a menos que se demuestre que, habiendo sido notificado de ello, no tomó todas las medidas posibles para remediar la situación lo antes posible.

e) El arrendatario se compromete a mantener la vivienda según el principio del buen padre de familia y a mantenerla limpia.

f) El arrendatario no podrá dañar o mover los detectores de humo sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. No podrá utilizar las baterías para ningún otro fin. El arrendatario se compromete a notificar al arrendador cuando las baterías se descarguen o cuando haya un mal funcionamiento.

Art. 10 TRANSFERENCIA - SUBARRIENDO - MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

El arrendatario no puede ceder sus derechos sobre la propiedad sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

El arrendatario sólo puede subarrendar la propiedad con el acuerdo del arrendador.

Los locales arrendados sólo podrán ser modificados con el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Salvo acuerdo en contrario, las modificaciones serán adquiridas sin compensación por el arrendador. A falta de acuerdo escrito por parte del arrendador, éste podrá exigir que los locales se repongan a su estado original.

Art. 11 ESTADO DE LOS LOCALES A LA ENTRADA Y A LA SALIDA

Antes de que el arrendatario entre en la vivienda, se elaborará entre las partes, de forma conjunta y de gastos compartidos, un inventario detallado de los locales, así como, en su caso, un inventario del bien.

Las partes nombran como experto a este efecto :

Nombre : [REDACTED]

Tel : [REDACTED]

Correo electrónico : [REDACTED]

Este experto es designado para que proceda también, de forma contradictoria y con gastos compartidos, a inventariar la vivienda a la salida del arriendo, salvo que una de las partes notifique los datos de su propio experto, al menos 30 días antes de la fecha prevista para el acta.

Este inventario de la casa se elaborará después de que el arrendatario haya desalojado el local y antes de la entrega de las llaves al arrendador.

Si las partes no se ponen de acuerdo, el juez competente, que se encargará antes de la fecha de entrega de las llaves, nombrará a un experto para que realice el inventario de la casa.

Tanto a la entrada como a la salida, las partes quedarán vinculadas por la decisión del experto o expertos, salvo en caso de fraude, error material o de hecho, o contradicción.

A falta de intervención de un experto a la salida, el arrendador y el arrendatario visitarán los locales de manera contradictoria, tras la retirada del mobiliario en el caso de una vivienda sin muebles.

Si el inmueble está equipado con contadores individuales, estos inventarios de entrada y salida incluirán la lectura de los índices de consumo, así como la indicación de los números de los contadores, así como los códigos EAN o cualquier otro código de identificación de los contadores de agua, gas y electricidad.

El experto o, en su caso, las partes, determinarán también, si es necesario, los importes que deberán pagar el arrendatario a la entrada y el arrendador a la salida por las cantidades sobrantes de combustible privadas y existentes en el edificio valoradas al tipo vigente.

Determinarán los daños y gastos, así como las indemnizaciones por incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario o por desocupación de la renta y fijarán las cantidades que deberá pagar el arrendatario.

Art. 12 PANELES - VISITAS

En caso de que el inmueble arrendado se ponga en venta o tres meses antes de la finalización del arrendamiento, el arrendatario tolerará, hasta el día de su salida, que se coloquen paneles publicitarios en lugares visibles y que las personas interesadas puedan visitar el inmueble libre y completamente tres días a la semana a razón de dos horas consecutivas por día, que se determinarán de común acuerdo.

Durante toda la duración del arrendamiento, una vez al año, el arrendador o su delegado podrá visitar la vivienda arrendada previa cita con el arrendatario.

Art. 13 EXPROPIACIÓN

En caso de expropiación del bien arrendado, el arrendatario no podrá reclamar ninguna indemnización al arrendador; sólo podrá hacer valer sus derechos frente al expropiador.

Art. 14 ELECCIÓN DEL DOMICILIO - ESTADO CIVIL

El arrendatario elige el domicilio en el local arrendado durante toda la duración del contrato. Lo mismo se aplicará a partir de entonces para todos los períodos subsiguientes del arrendamiento, si el arrendatario no ha notificado al arrendador la existencia de un nuevo domicilio.

El arrendatario está obligado a notificar sin demora al arrendador cualquier cambio en su estado civil y en la residencia de las personas con derecho al contrato de arriendo.

Art. 15 USO

El arrendatario usará la vivienda arrendada como un buen padre de familia. No puede poseer animales sin el consentimiento previo del arrendador.

Art. 16 RESOLUCIÓN POR CULPA DE UNA DE LAS PARTES

En caso de rescisión por culpa del arrendatario, según lo previsto en el artículo 1760 del Código Civil, el arrendatario deberá al arrendador una indemnización fija e irreducible por rescisión equivalente a 3 meses de renta. Además, el arrendatario correrá con todos los costes, desembolsos y gastos derivados de esta rescisión, además del alquiler actual y de todas las cargas.

Estas sanciones serán recíprocamente aplicables al arrendador en caso de incumplimiento de sus propias obligaciones.

Art. 17 FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO

El fallecimiento del arrendatario no pone fin al contrato de arriendo.

En caso de fallecimiento del arrendatario, si la vivienda queda desocupada por los miembros de la unidad familiar tras el fallecimiento del arrendatario y si el alquiler y/o los gastos permanecen impagados durante un período de dos meses a partir de la fecha del fallecimiento del arrendatario, el arrendador podrá considerar resuelto el contrato de arriendo sin previo aviso ni indemnización.

Art.18 INSCRIPCIÓN

La obligación de registrar el contrato de arriendo corresponde al arrendador. Los costes de cualquier registro tardío correrán íntegramente a cargo del arrendador.

Art. 19 LEY APLICABLE

Los derechos y deberes mutuos de las partes se rigen por el presente acuerdo, complementado por la legislación belga en todo lo no especificado. La aplicación de los términos de este contrato estará sujeta a la jurisdicción de los tribunales competentes en Bélgica

Art. 20 ANEXOS LEGALES OBLIGATORIOS

El arrendatario y el arrendador declaran haber recibido y firmado los anexos legales adjuntos al contrato de arriendo.

Art. 21 CLÁUSULAS VARIAS

Antes de la entrada del arrendatario:

- limpiar la casa;
 - proporcionar certificados de mantenimiento recientes (máximo 6 meses) de los siguientes elementos, si procede: calefacción/calentador de agua, alarma, equipo de ventilación, deshollinado de chimenea, etc.
 - proporcionar una copia del manual de instrucciones de los electrodomésticos, la caldera, la alarma, etc., en función del equipamiento del inmueble;
 - los detectores de humo están instalados de acuerdo con la legislación.
 - el arrendatario se compromete a recurrir únicamente a los proveedores o instaladores para cualquier intervención, incluido el mantenimiento, ya sea :
-
- Para el mantenimiento y reparación de los equipos sanitarios: (caldera, agua caliente, bomba de agua de lluvia, llaves de agua y ventilación): la empresa [REDACTED]

- Para el descalcificador: [REDACTED]

Para el mantenimiento del sistema de alarma: A elección del arrendatario, por cualquier empresa homologada para el mantenimiento de un sistema de alarma.

Los costes de cada servicio de mantenimiento a cargo del arrendatario no superarán la cantidad de 9.000 euros

Art. 22 CLÁUSULAS PARTICULARES

La entrega de las llaves por parte del arrendador al arrendatario se realizará bajo las siguientes condiciones:

- 1) Entrega de los documentos relativos a la garantía de arriendo
- 2) Entrega de los documentos relativos al seguro de riesgo de arriendo
- 3) Comprobante de pago de alquileres/cargas

Hecho en Bruselas, el 12 de julio de 2022.

El arrendador

El arrendatario

ANEXOS

Anexo 1: El Monitor belga del 8 de junio de 2018 publica el decreto de aplicación del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital que establece un anexo explicativo en aplicación del artículo 218, § 5 del Código de la Vivienda de Bruselas.

Anexo 2: inventario de la casa

Anexo al decreto de aplicación del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital por el que se establece un anexo explicativo en aplicación del artículo 218, § 5 del Código de la Vivienda de Bruselas.

1) ¿Cuáles son los requisitos básicos de seguridad, salud y equipamiento?

Son requisitos que deben cumplir todas las viviendas de Bruselas.

El Código de la Vivienda establece tres categorías de normas imperativas que deben cumplir las viviendas arrendadas en la región de Bruselas-Capital.

En primer lugar, la vivienda debe cumplir las normas de seguridad.

Esto se refiere a la estabilidad del edificio (escaleras, cimientos, techo, suelo, etc.), pero también a la conformidad de las instalaciones eléctricas y de gas con las normas vigentes, que la vivienda esté conectada a la red de alcantarillado (o eventualmente presencia de una estación de depuración), y la conformidad del sistema de calefacción con las normas.

En segundo lugar, la propiedad debe estar sana.

Esto significa que debe ser hermética, no estar infestada de parásitos (como insectos, roedores, hongos) que puedan ser perjudiciales para la salud, tener una cierta cantidad de luz natural y ventilación suficiente, y tener una superficie mínima en función del número de ocupantes.

En tercer lugar, la propiedad debe tener un nivel mínimo de equipamiento.

Esto significa que :

- la propiedad debe estar provista de conexiones de electricidad, agua y tuberías de gas; - la propiedad debe tener instalaciones sanitarias mínimas; - debe estar equipado con :
 - un número mínimo de enchufes y puntos de luz ;
 - un sistema de calefacción o conexión que permita calentar hasta 19 grados en caso de heladas a -10 grados (y 22 grados en el baño);
 - un suministro de gas; o un suministro de electricidad para la cocina.

Para más información, consulte :

- el Código de la Vivienda (artículos 4 y 219);
- el texto del decreto del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital de 4 de septiembre de 2004 por el que se determinan los requisitos básicos de seguridad, salubridad y equipamiento de las viviendas;

- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital

En la práctica:

El inmueble alquilado debe cumplir los 3 requisitos de seguridad, salud y equipamiento básico. No obstante, las partes pueden celebrar un contrato de renovación para subsanar determinados incumplimientos de las normas. En el caso de un contrato de renovación, deben cumplirse las condiciones definidas por el Código de la Vivienda.

Además, a continuación se enuncian algunos ejemplos más específicos de requisitos básicos:

Ejemplo 1: En cuanto al requisito de equipamiento básico de calefacción, el arrendador está obligado a alquilar una vivienda que disponga del sistema en sí o de una conexión necesaria para que el arrendatario pueda calentar la vivienda alquilada de forma adecuada.

Ejemplo 2: En cuanto al requisito de seguridad relativo a la electricidad de la vivienda, las instalaciones eléctricas del edificio deben permitir una vida segura en la vivienda, una circulación segura en las zonas comunes y en los alrededores, y no presentar ningún riesgo en caso de uso adecuado de las instalaciones. En cuanto al equipamiento, debe haber un enchufe y un punto de luz por habitación y un punto de luz en la cocina.

Ejemplo 3: En cuanto al requisito de seguridad relativo al gas, las instalaciones de distribución de gas del edificio, así como los aparatos conectados a ellas, deben permitir una vida segura en la vivienda, una circulación segura en las zonas comunes y los alrededores y no presentar ningún riesgo en caso de uso normal por parte del inquilino.

Ejemplo 4: Con respecto al requisito de salubridad, la vivienda debe:

1. tener una superficie de iluminación de $1/12^a$ de la superficie total de cada habitación;
2. tener una superficie de al menos:

- $18m^2$ (1 persona);
- $28m^2$ (2 personas) ;
- $33m^2$ (3 personas); - $37m^2$ (4 personas)
- $44m^2$ (5 personas);
- $12m^2$ de superficie adicional por cada persona adicional.

2) ¿Qué es una norma imperativa? ¿Qué es una norma supletoria?

Una **norma imperativa** es una norma que debe respetarse necesariamente en el contrato. Por lo tanto, las partes no pueden insertar una cláusula contraria a esta norma.

Las disposiciones relativas a los arrendamientos de viviendas son, en principio, obligatorias, a menos que dispongan lo contrario.

Por el contrario, una **norma supletoria** es una norma que puede ser derogada en el contrato.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 216);
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

Las normas sobre los contratos de arriendo de viviendas establecidas en el Código de la Vivienda son generalmente obligatorias.

Por lo tanto, las partes deben cumplirlas, a menos que estas disposiciones prevean expresamente la posibilidad de derogarlas.

Si se deja una opción a las partes o si el texto del Código de la Vivienda permite expresamente una cláusula en sentido contrario, esto significa que la disposición es supletoria y el contrato puede apartarse de ella.

Ejemplo de disposición obligatoria: el artículo 223 del Código de la Vivienda establece que el arrendatario es responsable de las reparaciones del arriendo, a excepción de las causadas por vetustez o fuerza mayor, y de los trabajos de mantenimiento menores. Todas las demás reparaciones son responsabilidad del arrendador. Esto significa que, aunque el contrato establezca que el arrendatario es responsable de las reparaciones importantes, puede exigir al arrendador que las lleve a cabo.

Ejemplo de disposición supletoria: en un contrato de arriendo de vivienda principal, el alquiler puede revisarse al cabo de tres años (artículo 240 del Código de la Vivienda). En un contrato de arrendamiento vitalicio las partes pueden excluir esta posibilidad.

Otro ejemplo de disposición supletoria: la facultad de indexación puede excluirse en el contrato de arriendo (artículo 224 del Código de la Vivienda).

3) ¿Qué forma debe adoptar el contrato de arriendo?

Los contratos de arriendo de viviendas deben necesariamente redactarse por escrito. Este escrito debe contener:

- 1° la identidad completa de las partes;
- 2° la fecha de inicio del arrendamiento;
- 3° la designación de todos los locales y partes del edificio objeto del arrendamiento;
- 4° el importe del alquiler, que puede no incluir las cargas;
- 5° una lista y una estimación del importe de las cargas relativas a las zonas privadas y/o comunes que se cobrarán al arrendatario, mencionando si los importes reclamados como cargas se basarán en los costes reales (eventualmente con pago de provisiones periódicas) o en una cantidad fija (que se presume que cubre el importe de las cargas). También se especificará el método de cálculo, así como el número de cuotas en los inmuebles en copropiedad;
- 6° la indicación de la existencia o no de contadores individuales de agua, gas y electricidad y, en caso afirmativo, la indicación de los números de los contadores, así como los códigos EAN o cualquier otro código de identificación.

El contrato debe ser firmado por las partes y redactado en tantos ejemplares como partes con intereses distintos, más una copia adicional para la oficina de registro. Por ejemplo: una pareja no debe recibir dos copias ya que cada arrendatario tiene el mismo interés. Sin embargo, en un arrendamiento compartido, cada uno de los arrendatarios tiene un interés individual separado y, por lo tanto, se requiere una copia por arrendatario.

Un contrato de arriendo realizado al principio sin un acuerdo por escrito (contrato de arriendo verbal) no es inválido, pero cualquiera de las partes puede exigir que el acuerdo sea por escrito. Si esta solicitud no prospera, la parte interesada puede dirigirse al juez de paz para obtenerla.

Más concretamente, en cuanto a la descripción del inmueble arrendado, se propone especificar la superficie habitable del mismo. La superficie habitable es la superficie total del suelo (es decir, excluyendo paredes y tabiques) de la vivienda. Este concepto debe distinguirse del concepto de "superficie del piso". La superficie del piso es, de hecho, la superficie útil de la vivienda.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 218);
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

El contrato de arriendo debe contener la siguiente información:

- Identidad de las partes;

- Descripción del contrato de arriendo ;
- Duración del contrato de arriendo ;
- Alquileres y ; - Gastos y cargas.

Las partes deben firmar el contrato de arriendo en los espacios previstos (última página).

4) ¿Cuál es la formalidad de registro? ¿Cómo afecta a la enajenación del inmueble arrendado?

El registro del contrato de arrendamiento por escrito es una **formalidad obligatoria** que corresponde al **arrendador**.

Esta formalidad implica que el contrato se comunique a la **oficina de registro** del lugar donde se encuentra la propiedad. Este trámite **gratuito** debe realizarse en un plazo de 2 meses desde la celebración del contrato de arrendamiento. Si se sobrepasa este plazo, pueden aplicarse multas.

Si el arrendador no cumple esta obligación de registro, el arrendatario puede enviarle una notificación formal por carta certificada. Si el arrendador no responde a la notificación oficial en el plazo de un mes, el arrendatario puede rescindir el contrato sin previo aviso ni indemnización.

La formalidad del registro ayuda a evitar las antefechas.

Por ejemplo, si el contrato de arrendamiento se firma el 30 de enero pero tiene fecha de 30 de diciembre y se registra el 15 de febrero, sólo cuenta la fecha de este registro de cara a terceros. Se dice que esta fecha hace que el contrato de arrendamiento sea ejecutable frente a terceros. Esto tiene importantes consecuencias en caso de venta.

En este sentido, son posibles varios escenarios:

- el contrato de arriendo ha sido registrado: el comprador se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador. En otras palabras, ocupa el lugar del arrendador;
- El contrato de arriendo no ha sido registrado y el arrendatario ha ocupado el local desde hace 6 meses o más: el comprador se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador. En otras palabras, ocupa el lugar del arrendador. No obstante, el comprador puede rescindir el contrato de arrendamiento dentro del plazo de 6 meses a partir de la firma de la escritura (y sólo durante este período), avisando con 6 meses de preaviso.
- El contrato de arrendamiento no ha sido registrado y el arrendatario lleva menos de 6 meses ocupando el local: el contrato no es oponible al comprador. Por lo tanto, puede ordenar la liberación de los locales.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículos 227 y 229) ;
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital, [REDACTED] [REDACTED]

En la práctica:

Para encontrar la oficina de registro correspondiente:

La inscripción también puede hacerse en línea.

5) ¿Cuál es la duración del contrato de arriendo? ¿Qué posibilidades hay de rescindir el contrato de arriendo?

a. Nota general sobre el inicio de los plazos de preaviso

Cuando el preaviso puede entregarse en cualquier momento, el plazo de preaviso comienza el primer día del mes siguiente al mes en que se entrega el preaviso.

b. Arrendamiento de derecho común

El arrendamiento de derecho común se celebra por un plazo libremente acordado entre las partes.

c. Arrendamiento de una vivienda principal

1° Nueve años - duración de principio

El contrato de arriendo de una **vivienda principal se considera** celebrado por un plazo de 9 años, **incluso si el propio contrato de arriendo establece un plazo inferior.**

También es posible celebrar un contrato de arriendo por un plazo fijo **superior a 9 años**. Este contrato de arriendo se rige, en general, por las mismas disposiciones que las aplicables al contrato de arriendo de 9 años. Debe registrarse ante un notario en una escritura autenticada para garantizar que su duración sea ejecutable frente a terceros. Finaliza al término del plazo acordado por las partes.

Al final del período de 9 años, o al final del plazo acordado para un arrendamiento de más de 9 años, el arrendatario y el arrendador pueden rescindir el contrato cada uno, sin motivo

y sin tener que pagar una indemnización, siempre que **lo notifiquen con al menos 6 meses** de antelación a la fecha de vencimiento.

Si ninguna de las partes rescinde el contrato de arrendamiento al final del período de 9 años o al final del plazo acordado para un arrendamiento a largo plazo, el contrato se **prorroga** por otros 3 años en las mismas condiciones. Cada parte tiene entonces la posibilidad, cada tres años, de rescindir el contrato de arriendo prorrogado, sin motivo y sin tener que pagar una indemnización.

Durante el período de 9 años, el **arrendador** tiene, en los tres casos siguientes y según lo previsto en los artículos 237 y 239 del Código de la Vivienda, la posibilidad de rescindir, en determinadas condiciones, el contrato de arriendo. Estas normas no son obligatorias, por lo que **el contrato de arriendo puede excluir o limitar el derecho del arrendador a rescindir el contrato** en estos tres casos. Por lo tanto, el contrato de arriendo puede prever posibilidades de rescisión más restrictivas para el arrendador, o éste puede decidir renunciar a una o varias de ellas.

1. El arrendador puede rescindir el contrato de arriendo en cualquier momento para **ocupar la propiedad personalmente** mediante notificación escrita de preaviso (preferiblemente por carta certificada) con 6 meses de antelación. Para que sea válida, la notificación debe indicar el motivo y la identidad de la persona que va a ocupar el inmueble arrendado de forma personal y efectiva, así como su relación de parentesco con el futuro ocupante.

La persona que ocupa el inmueble puede ser el propio arrendador, su cónyuge, sus descendientes y los hijos de su cónyuge, sus ascendientes (padre, madre, abuelos) y los de su cónyuge, sus hermanos, tíos, sobrinos y los de su cónyuge.

Si el arrendatario lo solicita, el arrendador deberá acreditar el parentesco en el plazo de dos meses.

Esta ocupación debe ser efectiva durante dos años y comenzar como máximo un año después del desalojo efectivo de los locales.

Cuando el arrendador, sin justificar una circunstancia excepcional, no realice la ocupación personal en las condiciones y plazo previstos, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización equivalente a dieciocho meses de renta.

2. Al final de cada período de tres años, el arrendador puede, mediante un preaviso por escrito de seis meses, rescindir el contrato de arrendamiento para realizar determinadas **obras**. Cuando el arrendador tiene varias viviendas en el mismo edificio, puede rescindir varios contratos de arrendamiento en cualquier momento mediante un preaviso por escrito de seis meses, siempre que el contrato no se resuelva durante el primer año.

Las obras deben cumplir las siguientes condiciones:

- deben, en particular, respetar el destino del inmueble arrendado, afectar al cuerpo de la vivienda ocupada por el arrendatario y costar más de tres años de renta para el inmueble arrendado o, si el edificio en el que se encuentra el inmueble comprende varias viviendas

arrendadas pertenecientes al mismo arrendador y afectadas por las obras, costar más de dos años de renta para todas estas viviendas;

- comenzar en un plazo de seis meses y terminar en un plazo de veinticuatro meses a partir de la devolución del local por parte del arrendatario;

- el arrendador debe proporcionar al arrendatario, bien la licencia urbanística de obras concedida, bien un presupuesto detallado, bien una descripción de las obras con una estimación detallada de su coste, bien un contrato de empresa;

- A petición del arrendatario, el arrendador está obligado a facilitarle gratuitamente los documentos que justifiquen la realización de las obras.

3. Al final del primer o segundo trienio, o, en el caso de un arrendamiento de larga duración, de un trienio posterior, el arrendador puede, **sin motivo**, rescindir el contrato de arriendo notificándolo por escrito con seis meses de antelación y pagando al arrendatario una indemnización equivalente a nueve o seis meses de renta, según se haya notificado al final del primer o segundo trienio. Si el contrato de arriendo tiene una duración superior a nueve años y el arrendador rescinde el contrato al final del tercer trienio o del siguiente, deberá al arrendatario una indemnización equivalente a tres meses de alquiler.

El **arrendatario** puede abandonar el contrato en cualquier momento, siempre que avise al arrendador con tres meses de antelación. El arrendatario nunca está obligado a justificar su salida.

No obstante, durante los tres primeros años del contrato de arriendo, debe pagar al arrendador una indemnización equivalente a 3, 2 o 1 mes de alquiler, dependiendo de si se va durante el primer, segundo o tercer año.

Si el arrendador rescinde anticipadamente el contrato de arriendo mediante un preaviso de 6 meses por querer ocupar él mismo la vivienda, realizar obras en ella o incluso sin motivo alguno (el arrendatario puede presentar un contraaviso de 1 mes, sin tener que pagar indemnización, aunque el preaviso se realice durante los tres primeros años de su contrato.

También hay que destacar el derecho especial de rescisión en los casos en que el contrato de arriendo no ha sido registrado (véase el punto 4).

2º Arrendamiento a corto plazo

- Las partes podrán celebrar un contrato de arrendamiento a corto plazo **por un período total no superior a 3 años**. Puede prorrogarse una o varias veces, pero sólo mediante un escrito incluido en el contrato de arriendo, una enmienda del mismo o cualquier otro escrito posterior.

- Un contrato de arriendo de menos de seis meses finaliza en su fecha de vencimiento sin previo aviso. Ninguna de las partes puede rescindirlo anticipadamente. No se puede terminar de manera anticipada.
- Para un arriendo de más de seis meses:
 - El arrendador puede rescindir el contrato de arriendo a partir del final del primer año de ocupación para la ocupación personal. El plazo de preaviso es de tres meses y se debe pagar una indemnización de un mes de alquiler al arrendatario.
 - El arrendatario puede rescindir el contrato en cualquier momento avisando con tres meses de antelación y pagando una indemnización equivalente a un mes de alquiler.
 - Si no se ha notificado con 3 meses de antelación a la fecha de vencimiento o si el arrendatario ha seguido ocupando el inmueble al vencimiento del plazo acordado sin oposición del arrendador, el arrendamiento original **continúa** en las mismas condiciones (es decir, la renta y las demás condiciones del contrato), pero se considera que se ha celebrado por un período de 9 años a partir del inicio del primer contrato de corta duración.

3° Arrendamiento de por vida

También es posible celebrar un contrato de arriendo por la vida del arrendatario.

El arrendador de este tipo de arrendamiento vitalicio no puede, en principio, rescindirlo anticipadamente, salvo que el contrato disponga lo contrario.

Por lo tanto, las partes son libres de prever una o varias de las opciones de rescisión para el arrendador tal y como existen en el contrato de arrendamiento de nueve años o de larga duración (rescisión por ocupación personal, rescisión por trabajo, rescisión sin motivo). En este caso, se aplicarán las normas establecidas en el punto c) 1. de este Anexo.

El arrendatario puede rescindir el contrato en cualquier momento con un preaviso de 3 meses.

4° Contrato de arriendo para estudiantes

El contrato de alquiler para estudiantes se celebra por un período máximo de 12 meses.

El **arrendador** puede rescindir el contrato de arrendamiento a su vencimiento mediante un preaviso notificado con una antelación mínima de tres meses antes del plazo del contrato.

A su vencimiento, el **arrendatario** podrá abandonar los locales sin previo aviso. También puede rescindir el contrato de manera anticipada, con un preaviso de dos meses. Sin embargo, si el contrato de arriendo se celebra por un período de 3 meses o menos, no puede rescindirse anticipadamente.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículos 237 a 239 y 256) ;
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

En la práctica:

Las partes:

- eligen la duración del contrato de arriendo – en caso de contrato de arriendo para vivienda principal se considera que se celebra para al menos 9 años, salvo contrato de arriendo de corto plazo;
- El cuadro siguiente enuncia en síntesis las opciones de rescisión del contrato de arriendo para vivienda principal:

Duración	Opción	Rescisión <u>anticipada</u> por el arrendador	Rescisión por el arrendatario
Contrato de arriendo de 9 años (principio)		- Ocupación personal (en cualquier momento) - Obras (fin del trienio) - Sin motivos pero mediante indemnización (fin del trienio) (9 años si rescisión al fin del primer trienio, 6 meses si rescisión al fin del 2º trienio)	- En cualquier momento - Preaviso de 3 meses - Indemnización (3, 2, 1 mes(es)) si durante los tres primeros años
En los otros 3 casos: preaviso de 6 meses y condiciones específicas a cumplir			
Contrato de arriendo de			

corto plazo (máx. 3 años)	<ul style="list-style-type: none"> - Si menos de 6 meses, rescisión no es posible - Si más de 6 meses, sólo por ocupación personal – preaviso de 3 meses – después del primer año de ocupación – indemnización de 1 mes 	<ul style="list-style-type: none"> - Si menos de 6 meses, rescisión no es posible - Si más de 6 meses, en cualquier momento, preaviso de 3 meses, indemnización de 1 mes
Contrato de arriendo de largo plazo	Indemnización reducida a 3 meses si rescisión sin motivo al final del 3º trienio o trienio posterior	<ul style="list-style-type: none"> - En cualquier momento - Preaviso de 3 meses - Indemnización (3, 2, 1 mes(es)) si durante los primeros 3 años
Contrato de arriendo de por vida	Excepto acuerdo en contrario, rescisión no es posible	<ul style="list-style-type: none"> - En cualquier momento - Preaviso de 3 meses - Indemnización (3, 2, 1 mes(es)) si durante los primeros 3 años

6) ¿Qué normas se aplican a las revisiones del alquiler?

En el caso de los contratos de arriendo de derecho común, la renta se ajusta libremente.

En el caso de los contratos de arriendo a corto plazo de viviendas principales, el alquiler es fijo aunque se prorrogue el contrato.

En los contratos de arrendamiento de vivienda principal de nueve o más años, la renta no puede modificarse durante el período de trienio, salvo que las partes acuerden dicha modificación por la realización de obras para mejorar las prestaciones energéticas del inmueble arrendado o para adaptar la vivienda a una situación de discapacidad o pérdida de autonomía del arrendatario.

Las partes sólo podrán negociar la revisión del alquiler entre el noveno y el sexto mes antes de la expiración de cada trienio.

En el caso de un contrato de arriendo vitalicio, las partes pueden decidir, en el momento de la celebración del contrato, renunciar al derecho a solicitar una revisión del alquiler.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 240) ;
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

Si las partes no consiguen llegar a un acuerdo, el asunto se remite al juez. El recurso sólo puede interponerse entre el sexto y el tercer mes anterior a la expiración del trienio en curso.

El juez puede conceder la revisión de la renta si se comprueba que, como consecuencia de nuevas circunstancias, el valor normal de la renta del inmueble arrendado es al menos un 20% superior o inferior a la renta pagadera en el momento del recurso.

También puede conceder un aumento de la renta al arrendador que demuestre que el valor normal del alquiler del inmueble arrendado ha aumentado al menos en un 10% de la renta pagadera en el momento de presentar el recurso, como consecuencia de las obras realizadas a su cargo en el inmueble arrendado.

Sin embargo, las obras realizadas para adecuar el inmueble a los requisitos básicos (punto 1. anterior) no se tienen en cuenta en la variación del valor del alquiler.

7) ¿Cuáles son las normas aplicables en materia de indexación?

Las partes acuerdan que podrán solicitar la indexación de la renta o que no podrán solicitarla.

La indexación sólo puede realizarse una vez al año en el aniversario de la fecha de entrada en vigor del contrato de arriendo. Debe solicitarse expresamente por escrito.

Sólo puede solicitarse para el pasado para los últimos tres meses anteriores a la solicitud de indexación.

Si las partes optan por la opción de indexar el alquiler, la fórmula es la siguiente:

$$\frac{\text{alquiler base} \times \text{nuevo índice}}{\text{índice de base}}$$

La renta de base es la acordada en el contrato de arriendo.

El nuevo índice es el del mes anterior a la fecha de aniversario del contrato de arriendo.

El índice de base es el índice del mes anterior a la celebración del contrato.

Las partes pueden elegir otra fórmula, pero ésta no puede dar lugar a una renta más alta que la resultante de la mencionada anteriormente.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 224);
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital, [REDACTED]

En la práctica:

Las partes eligen si permiten o no la indexación del contrato de arriendo.

Para calcular el alquiler indexado:

[REDACTED]

Ejemplo:

El 15 de enero de 2018 se celebra un contrato de arriendo de 500 euros/mes, pero no entra en vigor hasta el 15 de marzo.

La indexación puede tener lugar por primera vez, como muy pronto, el 15 de marzo de 2019.

Si se solicita la indexación el 15 de agosto de 2019, sólo tendrá efecto, para el pasado, del 15 de mayo al 15 de agosto (y no para el período del 15 de marzo al 15 de mayo).

La fórmula se aplica de la siguiente manera:

$$\frac{500 \text{ euros} \times \text{índice de febrero de 2019}}{\text{índice de diciembre de 2017}}$$

8) ¿Cuáles son las normas aplicables en materia de cargas?

El arrendador comunica al arrendatario, antes y a más tardar a la conclusión del arrendamiento, la información relativa a la lista y estimación del importe de las cargas relativas a las zonas privadas y comunes que le serán imputadas, mencionando si los importes reclamados en concepto de cargas se basarán en los costes reales (eventualmente

con el pago de provisiones periódicas) o sobre la base de una suma fija (que se presume cubre el importe de las cargas).

El método de cálculo debe especificarse en el contrato, así como el número de cuotas en las copropiedades;

Si el arrendador ha omitido intencionadamente comunicar la información completa y exacta sobre las cargas comunes, el juez puede limitar el importe de las cargas debidas por el arrendatario a las comunicadas antes de la celebración del contrato, siempre que el arrendatario demuestre el perjuicio.

En cualquier momento, cualquiera de las partes puede pedir al juez que revise los costes y cargas fijas o su conversión en costes y cargas reales. El juez se pronuncia en particular sobre la base de la evolución de los gastos reales.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículos 217 y 224) ;
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

Las partes determinan si las cargas corresponden a gastos reales o a una cantidad fija que ellas mismas determinan.

En cuanto a las **cargas individuales**, las partes toman nota de los contadores individuales (agua, gas, electricidad, calefacción). Si no hay contador individual, las partes determinan el importe que debe pagar el arrendatario y especifican si se trata de una cantidad fija o de una cuota. En este último caso, las partes especifican los factores que determinan esta cuota.

Las partes hacen lo mismo con las **cargas comunes**.

9) ¿Cuáles son las normas aplicables a las reparaciones de arriendo?

El arrendatario es responsable de las reparaciones de arriendo, a excepción de las causadas por vetustez o fuerza mayor. También es responsable del mantenimiento menor.

Las **reparaciones de arriendo** y el mantenimiento menor son los designados como tales por el uso de los locales.

De forma no limitativa, el arrendatario garantizará a su cargo:

- la descalcificación y mantenimiento anual de los calentadores y depósitos de agua caliente;
- el mantenimiento anual y recargas de descalcificadores y ablandadores de agua;
- el control periódico de los sistemas de calefacción y el deshollinado de las chimeneas conectadas a ellos, tal como exige la legislación regional. El mantenimiento se realizará al mismo tiempo que dicho control periódico, a menos que el instalador o el fabricante haya emitido otras prescripciones y a reserva de un mantenimiento más frecuente impuesto por la comunidad de propietarios o por el arrendador;
- el mantenimiento anual de todos los sistemas de calefacción de combustible sólido;
- el deshollinado anual de todas las demás chimeneas.

En ningún caso el arrendatario podrá realizar (o hacer realizar) por iniciativa propia obras o reparaciones que sean responsabilidad del arrendador y que no tengan carácter absolutamente urgente.

El arrendador es responsable de todas las otras reparaciones que puedan ser **necesarias**.

Esta asignación es obligatoria.

El Gobierno ha elaborado una lista no restrictiva de reparaciones y trabajos de mantenimiento que deben ser realizados imperativamente por el arrendatario o por el arrendador.

Si, durante el arrendamiento, el inmueble arrendado necesita **reparaciones urgentes** que no pueden ser aplazadas hasta el final del arrendamiento, el arrendatario deberá tolerarlas, aunque le resulten molestas, y aunque se vea privado de parte del inmueble arrendado durante su duración. Si estas reparaciones duran más de cuarenta días, el precio del arrendamiento se reducirá en proporción al tiempo y a la parte de la propiedad de la que se haya visto privado.

Si las reparaciones son de tal naturaleza que hacen que la parte o partes del inmueble necesarias para el alojamiento del arrendatario y su familia sean inhabitables, el arrendatario puede pedir que se rescinda el contrato.

Las partes también pueden decidir autorizar al arrendador a realizar obras destinadas a adaptar la vivienda a **una situación de discapacidad o pérdida de autonomía del arrendatario**. Decidirán, a más tardar un mes antes de la ejecución de las obras, si éstas darán lugar a un aumento del alquiler, que será proporcional al coste real de las obras y a la magnitud de la adaptación de la vivienda a la situación de discapacidad o pérdida de autonomía.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 223) ;
- el decreto del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital del 23 de noviembre de 2017;

- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

El Gobierno estableció una lista enunciativa de las obras a cargo de cada una de las partes.

Las partes pueden completarla en el cumplimiento de los principios de repartición pero no pueden acordar una repartición contraria al decreto.

Las partes determinan los equipos y elementos de la vivienda (aparatos, caldera, chimenea, jardín, ...) para los cuales el arrendatario realizará un mantenimiento, así como su periodicidad. Las partes precisan también si el arrendatario debe presentar una atestación relativa a estos mantenimientos.

10) ¿Cuáles son las normas en caso de transmisión de la propiedad?

En caso de transmisión de bien arrendado, dos casos se pueden considerar:

- O bien el contrato de arriendo tiene una fecha cierta (es decir, no sujeta a discusión) anterior a la enajenación, lo que ocurre cuando está registrado, cuando se ha hecho constar en una escritura autenticada o cuando ha adquirido dicha fecha tras el fallecimiento de una de las partes: en este caso, el contrato de arriendo es oponible al comprador, que debe respetarlo.
- O el contrato de arrendamiento no tiene una fecha cierta anterior a la enajenación: en este caso, (i) si el arrendatario ha ocupado el local durante menos de seis meses, el comprador no está obligado a respetar el contrato de arriendo siempre que exista una cláusula de desahucio en el contrato o (ii) si el arrendatario ha ocupado el local durante más de seis meses, está protegido como arrendatario que tiene un título oponible frente al comprador (es decir, un contrato de arriendo con fecha cierta) incluso si el contrato contiene una cláusula de desahucio.

En ningún caso el arrendatario podrá realizar (o disponer la realización de) obras o reparaciones que sean responsabilidad del arrendador y que no sean de carácter absolutamente urgente.

No obstante, el comprador podrá rescindir el contrato de arriendo en un plazo de seis meses a partir de la fecha de la formalización de la escritura de transmisión de la propiedad, sin necesidad de notificarlo antes de esa fecha. Los motivos de la preaviso son:

1. la ocupación personal
2. obras mayores (más de tres años de alquiler)

El plazo de preaviso también es de seis meses.

B. Derecho de información

En el caso del arrendamiento de una vivienda principal, el arrendatario tiene derecho a ser informado antes de cualquier publicidad de la intención del arrendador de vender el inmueble arrendado mediante el procedimiento de adjudicación directa. Esta información debe darse a todos los arrendatarios si hay varios. La información debe darse por carta certificada o por aviso de agente judicial.

Para más información:

- el Código de la Vivienda (artículos 229 y 242 a 247);
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

11) ¿Cómo aseguran las partes el bien?

Las partes pueden asegurar la propiedad según las diferentes modalidades que elijan.

De este modo, el arrendatario puede asegurar su responsabilidad sobre el inmueble arrendado y su mobiliario contra todos los riesgos del arriendo (incendio, daños por agua, tormenta, granizo, recurso de terceros, etc.).

Las partes también podrán decidir que, para evitar la multiplicidad de siniestros, todos los seguros relativos al edificio sean contratados por el arrendador contra todos los riesgos que considere útil cubrir.

Las partes podrán prever que, si las actividades del arrendatario o de sus responsables, incluidos los subarrendatarios, provocan un aumento de las primas de seguro del edificio a cargo del arrendador, dicho aumento será soportado exclusivamente por el arrendatario.

El arrendatario también puede asegurar, a su cargo, todos los objetos situados en la propiedad arrendada, así como las mejoras inmobiliarias que haya realizado, contra los riesgos que considere útil cubrir.

En el marco de las pólizas de seguro que suscriban, las Partes podrán renunciar recíprocamente a cualquier recurso que puedan tener contra la otra, así como contra todas las personas a su servicio y sus agentes, por los daños que puedan sufrir como consecuencia

de acontecimientos tales como incendios, daños por agua o cualquier otro inconveniente, daños cuya ocurrencia esté vinculada a la ocupación del edificio.

También pueden decidir conservar un derecho de recurso contra la persona que ha cometido un acto doloso causante del daño.

12) ¿Pueden las partes recurrir a métodos alternativos de resolución de conflictos como la mediación, el arbitraje o la conciliación?

En principio, los litigios de arriendo son competencia exclusiva del **juez de paz** (artículo 591 del Código Judicial).

Sin embargo, hay otras formas de resolver un conflicto entre el arrendatario y el arrendador.

El Código de la Vivienda establece que las partes pueden intentar resolver su conflicto de forma amistosa (Artículo 233, §1).

Así, las partes pueden recurrir a la mediación o a la conciliación.

Ambos procesos son voluntarios e implican la designación de un tercero. El papel de este último es algo diferente según se recurra a la mediación o a la conciliación. Así:

- El conciliador presenta a las partes -tras haberlas escuchado- una solución a su litigio;
- El mediador trata de ayudar a las partes a encontrar una solución en su propio interés para resolver su desacuerdo;

En el pasado, muchos contratos de arriendo estándar preveían automáticamente el **arbitraje** y a menudo designaban una cámara de arbitraje predeterminedada.

Este procedimiento es, de hecho, comparable a los procedimientos judiciales y el árbitro o árbitros tienen, en principio, los mismos poderes que un juez. Esta vía es rápida y eficaz. Sin embargo, hay que tener en cuenta que también es costosa, ya que los árbitros son remunerados, y que su decisión no puede ser recurrida. Además, las posibilidades de anular el laudo arbitral son limitadas.

Las partes no siempre entendieron las implicaciones.

Por ello, el artículo 233, apartado 2, del Código de la Vivienda **prohíbe** ahora la inclusión de esta cláusula en el propio contrato de arriendo.

Sin embargo, las partes pueden elegir este procedimiento **una vez que haya surgido el litigio**.

Para más información, consulte:

- el Código de la Vivienda (artículo 233);
- el folleto informativo de la Región de Bruselas-Capital [REDACTED]

En la práctica:

Los litigios son competencia del juez de paz del lugar donde se encuentra el edificio. Ningún otro juez puede pronunciarse sobre un litigio de arriendo en primera instancia.

El contrato de arriendo puede prever que las partes intenten resolver su conflicto de forma amistosa recurriendo a los servicios de un mediador o a cualquier otro proceso alternativo de resolución de conflictos. En caso de fracaso, las partes siempre pueden someter su disputa al juez de paz.

Las partes no pueden incluir una cláusula de arbitraje en el contrato de arriendo (o en cualquier enmienda posterior). Sin embargo, pueden decidir recurrir al arbitraje una vez que haya surgido el litigio entre ellas.

Visto para adjuntarse al decreto de aplicación del Gobierno de la Región de Bruselas-Capital por el que se establece un anexo explicativo en aplicación del artículo 218, apartado 5 del Código de la Vivienda de Bruselas.

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE
Maison

Entre les Soussignés :

Email :

GSM :

Adresse :

Dénommé le «bailleur »

ET :

Ambassade du Chili auprès du Royaume de Belgique, du Grand-Duché du Luxembourg et Mission auprès de l'Union Européenne, siège social Rue des Aduatiques 106 , 1040 Bruxelles.

L'Ambassadrice Mme Gloria Navarrete, Passeport [redacted] domiciliée rue des Aduatiques 106 à 1040 Bruxelles, signera en tant que représentante de l'Etat chilien. email echilebelgica@minrel.gob.cl téléphone 02/7433660 ou 02/7889900.

Dénommée le "le preneur"

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : [redacted] ou obtenues sur simple demande en format papier.

Le bailleur consent au traitement de ses données personnelles dans le seul but de respecter les obligations énoncées aux paragraphes e) et g) de l'article 7 de la loi 20.285, sur l'accès à l'information publique, conformément aux dispositions des numéros 1.5 et 1.7 de l'instruction générale n° 11 du Conseil pour la Transparence du Chili.

Il est convenu ce qui suit :

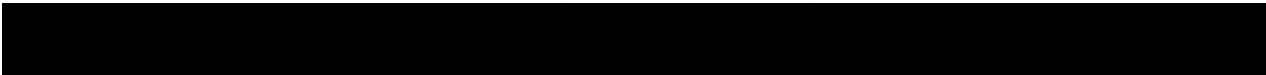
Art 1 OBJET – DESCRIPTION - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, une maison ci-après dénommée « bien » à **usage exclusif de résidence principale située :** [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Conformément à l'état des lieux.

Le preneur reconnaît que le bien loué peut servir l'usage prévu et qu'il est délivré en bon état de réparations de toute espèce et qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Code bruxellois du Logement ou arrêtées en exécution dudit Code.

Le preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail une copie du certificat de performance énergétique valide requis :



Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à charge du bailleur.

Art 2 DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf ans prenant cours le 1^{er} septembre 2022 pour se terminer de plein droit le 31 aout 2031 conformément à la loi (Code bruxellois du Logement)

Clause de rupture :

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un préavis de trois mois, ce dernier prenant cours à compter du 1^{er} jour du mois suivant sa notification.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, outre le préavis, une indemnité sera due. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à 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 use de sa faculté de résiliation anticipée, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois sans indemnité.

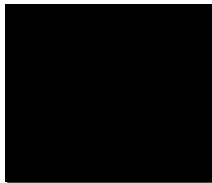
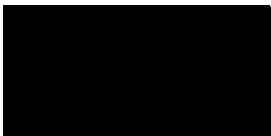
Clause Diplomatique :

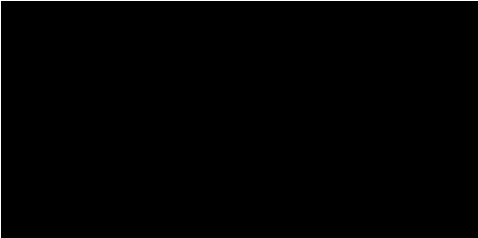

Le preneur sera habilité à mettre fin au présent contrat de façon anticipée, par voie d'une communication écrite envoyée a cette fin au bailleur, deux mois au moins avant la date de prise d'effet, si pour des raisons d'ordre institutionnel du pays accréditant, des raisons de sécurité ou de force majeure, ou pour fin des relations diplomatiques ou consulaires entre la Belgique et la République du Chili, l'Ambassade du Chili en Belgique devait être fermée. Dans cette éventualité, le preneur sera seulement, redevable du loyer qui est du jusqu'au dernier jour d'occupation effective de l'immeuble respectif, sans que le bailleur ait droit a une quelconque indemnité pour cette rupture anticipée du contrat. Si des loyers ont été payés de façon anticipée, le bailleur devra rembourser ceux correspondant aux mensualités postérieures à la date à laquelle ledit terme anticipé commencera à courir.

Art 3 LOYER

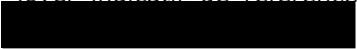
Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **5.300Euros (cinq mille trois cents Euros)** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur **le 1er de chaque mois.**

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte :



Conformément à l'ordonnance bruxelloise « Commission paritaire locative (CPL) », visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, votée le 28 octobre 2021 et publiée au Moniteur Belge le 22 novembre 2021, il est porté à titre informatif à la connaissance du locataire que le loyer indicatif de référence pour le logement pris en location peut être calculé en consultant le site



Art 4 INDEXATION DU LOYER

Une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer sera adapté au coût de la vie sur base des fluctuations de l'indice santé selon la formule suivante:

Nouveau loyer = $\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3. Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice "santé" du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue, c'est-à-dire **l'indice du mois de juin 2022 soit 121.02** (base 2013-indice santé). L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Art 5 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur.

Le preneur s'interdit d'affecter en tout ou partie le bien loué, sans autorisation préalable et écrite du bailleur, à une quelconque activité professionnelle, toute activité commerciale susceptible d'entrer dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux étant par ailleurs formellement proscrite.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles ou commerciales sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

Art 6 CONSOMMATIONS PRIVEES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, internet ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommation, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Les compteurs seront identifiés et relevés lors de l'état des lieux d'entrée



Art 7 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues ci-après, celle-ci ne pouvant excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

La garantie sera constituée, au choix du preneur:

A. par versement d'une somme de **10.600Euros** sur un compte bloqué, ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution bancaire belge, correspondant à deux mois de loyer

B. d'une garantie bancaire pour un montant de **15.900Euros** correspondant à **3 mois de loyer** (trois mois maximum) ou par la garantie d'un tiers.

La garantie sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5 et 6 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été valablement constituée.

Art 8 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

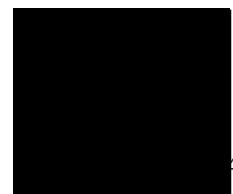
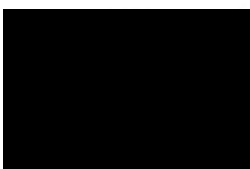
Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

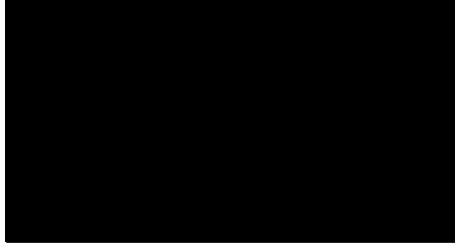
Les présentes pénalités de retard seront réciproquement applicables au bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.

Art 9 ASSURANCES – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATIONS – ENTRETIEN

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant l'entrée dans les lieux et ultérieurement à chaque anniversaire du bail.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité.





Le preneur devra tolérer les travaux urgents de grosses réparations mis à charge du bailleur même si elles lui causent des inconvénients et même s'il est privé pendant la durée des travaux de la jouissance d'une partie du bien. Si ces travaux durent cependant plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

Pour les baux de neuf ans ou plus, le bailleur peut, sans l'accord du preneur, au maximum une fois tous les trois ans, réaliser dans les lieux loués des travaux non urgents destinés à améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Il doit, dans ce cas, en informer le preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance.

c) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et les travaux de menus entretiens pendant la durée du bail ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais découlant d'un comportement fautif de sa part ou d'un tiers dans les lieux loués.

Sont notamment à charge du preneur, sans que cette liste ne soit exhaustive, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des terrasses, des volets ou dispositifs similaires, la tonte et l'entretien du jardin, l'entretien et le contrôle périodique de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, de ventilation/double-flux, air-conditionné, système d'alarme, des installations sanitaires, des installations de sonnerie et téléphone, la hotte, le ramonage des cheminées.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté, ou à un vice propre ou à un cas de force majeure.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Les parties se réfèrent pour le surplus expressément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur, annexé au présent bail.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

e) Le preneur s'engage à entretenir le bien en bon père de famille et à maintenir la maison en bon état de propreté.

f) Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera les détecteurs de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Il s'engage à prévenir le bailleur lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou lorsqu'il existe un dysfonctionnement.





Art 10 CESSION – SOUS-LOCATION – MODIFICATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra céder ses droits sur le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra sous louer qu'avec l'accord du bailleur.

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur
Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

Art 11 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties, un état des lieux détaillé, contradictoirement et à frais partagés, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier.

Les parties désignent à cette fin en qualité d'expert :

Nom:

Tel:

E-mail:

Cet expert est désigné pour procéder également, contradictoirement et à frais partagés, à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat.

Cet état des lieux sera établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désignera un expert pour procéder à l'état des lieux.

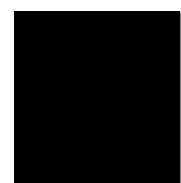
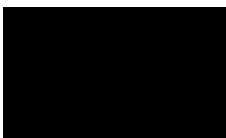
Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

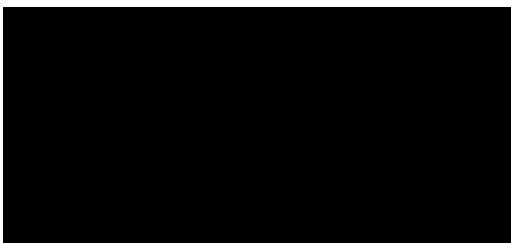
A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux contradictoirement, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Si le logement est pourvu de compteurs individuels, ces états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

L'expert ou le cas échéant les parties détermineront en outre si besoin, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustible privé et existant dans l'immeuble évalués au cours du jour.

Ils détermineront les dommages et dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligation du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.





Art 12 AFFICHAGES – VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des panneaux publicitaires soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, une fois par an, le bailleur ou son délégué pourront visiter les lieux loués moyennant rendez-vous préalable avec le preneur.

Art 13 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art 14 ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

Art 15 JOUISSANCE

Le preneur jouira des lieux loués en bon père de famille.
Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement préalable du bailleur.

Art 16 RESILIATION AUX TORTS D'UNE DES PARTIES

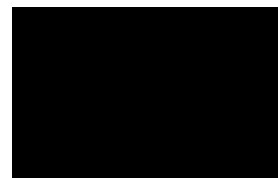
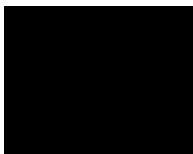
En cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité compensatoire de rupture forfaitaire et irréductible équivalente à 3 mois de loyer. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépenses provenant de cette résiliation.

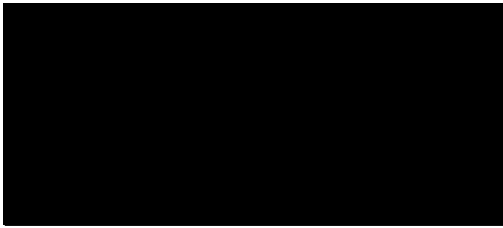
Les présentes pénalités seront réciproquement applicables au bailleur en cas de manquement à ses propres obligations.

Art 17 DECES DU PRENEUR

Le décès du preneur ne met pas fin au bail.

En cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé par les membres du ménage après ce décès du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ou indemnité.





Art 18 ENREGISTREMENT

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Art 19 DROIT APPLICABLE

Les droits et devoirs réciproques des parties sont régis par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

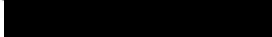
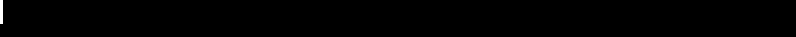
L'application des termes de ce contrat sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents en Belgique.

Art 20 ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

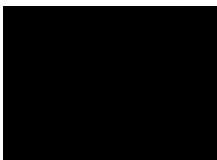
Le preneur et le bailleur déclarent avoir reçu et signé les annexes légales jointes au bail.

Art 21 CLAUSES DIVERSES

Avant l'entrée du preneur:

- La maison sera nettoyée;
- fournir les certificats d'entretien récents (max 6 mois) des éléments suivants, le cas échéant: chauffage/boiler, alarme, appareil de ventilation, ramonage de cheminée, etc...
- fournir une copie des modes d'emploi des appareils ménagers, de la chaudière, de l'alarme, ou autre, selon l'équipement du bien ;
- des détecteurs de fumée seront installés conformément à la législation.
- le preneur s'engage pour toute intervention, en ce compris d'entretien, à faire appel exclusivement aux fournisseurs ou installateurs, soit :
 - Pour l'entretien et réparation des techniques sanitaires :(chaudière, eau chaude, pompe eau de pluie, robinetterie et ventilation) : la société 
 - Pour l'adoucisseur d'eau : 
 - Pour l'entretien du système d'alarme : Au choix du preneur, par toute société agréée pour entretien d'un système d'Alarme.

Les frais de chaque service d'entretien à charge du preneur ne pourront excéder la somme de 9.000





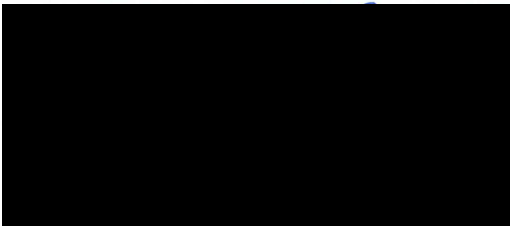
Art 22 CLAUSES PARTICULIÈRES

La remise des clés par le Bailleur au Preneur se fera sous les conditions suivantes :

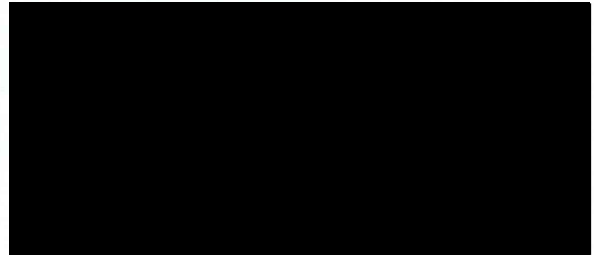
- 1) Remise des documents relatifs à la garantie locative
- 2) Remise des documents relatifs à l'assurance risques locatifs
- 3) Preuve du paiement de loyer/charges

Fait à Bruxelles, le 12 juillet 2022.

Le bailleur



Le preneur



ANNEXES

Annexe 1 : Le Moniteur belge du 8 juin 2018 publie l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement.

Annexe 2 : état des lieux

Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement

1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?

Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois.

Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles-Capitale.

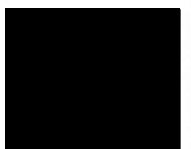
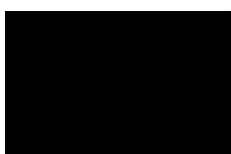
En premier lieu, le logement doit satisfaire à des normes de sécurité.

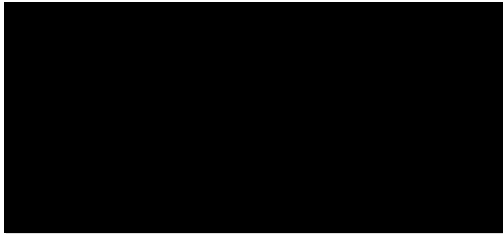
Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.

Enfin, en troisième lieu, le bien doit présenter un équipement minimal.







Ceci signifie que :

- des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ; • que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ; • qu'il doit être doté :
 - d'un minimum de prises et de points lumineux ;
 - d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) ;
 - d'une arrivée de gaz ; o d'une alimentation en électricité pour la cuisine.

Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (articles 4 et 219) ;
- le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements : 
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale 





En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire. Les parties peuvent toutefois conclure un bail de rénovation en vue de remédier à certaines non conformités aux normes. En cas de bail de rénovation, des conditions définies par le Code du logement doivent être respectées.

Voici en outre quelques exemples plus précis en matière d'exigences élémentaires :

Exemple 1 : en ce qui concerne l'exigence élémentaire d'équipement en matière de chauffage, le bailleur est tenu de mettre en location un bien disposant soit du système lui-même, soit d'un branchement nécessaire afin de permettre au locataire de chauffer correctement le bien loué.

Exemple 2 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. En termes d'équipement, il faut une prise et un point lumineux par chambre ainsi qu'un point lumineux dans la cuisine.

Exemple 3 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Exemple 4 : en ce qui concerne l'exigence de salubrité, le logement doit :

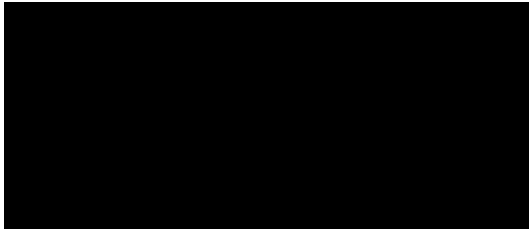
1. avoir une surface éclairante de 1/12^{ème} de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
 - 18m² (1 personne) ;
 - 28m² (2 personnes) ;
 - 33m² (3 personnes) ; • 37m² (4 personnes) ;
 - 44m² (5 personnes) ;
 - 12m² supplémentaires de surface par personne supplémentaire.

2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?

Une **règle impérative** est une règle qui doit nécessairement être respectée dans le contrat. Les parties ne peuvent donc pas insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles ne prévoient le contraire.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 216) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale



En pratique :

Les règles relatives aux baux d'habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, à moins que ces dispositions ne prévoient expressément qu'il est possible d'y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et le contrat peut s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

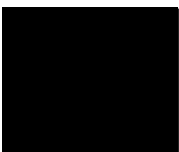
Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : la faculté d'indexation peut être exclue dans le bail (article 224 du Code du logement)

3) Quelle forme doit prendre le bail ?

Les baux d'habitation doivent nécessairement être établi dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

- 1° l'identité complète des parties ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer qui ne peut pas englober les charges ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges relatives aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions





périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;


- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, si le cas se présente, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement. Par exemple : un couple ne doit pas recevoir deux exemplaires puisque chacun des locataires a le même intérêt. Par contre, dans une colocation, chacun des colocataires a individuellement un intérêt individuel distinct et il faut donc un exemplaire par preneur.

Un bail fait au départ sans écrit (bail verbal) n'est pas nul mais chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un tel écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne la description du bien loué, il est proposé de spécifier la surface habitable du bien. La superficie habitable correspond à la superficie plancher totale (c'est-à-dire à l'exclusion des murs et parois) du logement. Cette notion doit être distinguée de la notion de « superficie plancher ». La superficie plancher correspond en réalité à la superficie utile du logement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 218) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale 



En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

- Identité des parties ;
- Description du bail ;
- Durée du bail ;
- Loyer et ; • Frais et charges.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?

L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **baillieur**.

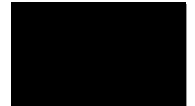
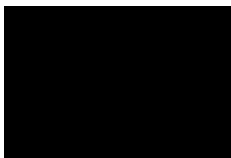
Cette formalité implique que le contrat soit communiqué au **bureau d'enregistrement** du lieu où se situe le bien.

Cette formalité **gratuite** doit être effectuée dans les 2 mois de la conclusion du bail. En cas de dépassement de ce délai, des amendes peuvent s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le bailleur n'exécute pas cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure dans le mois, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antedates.

Par exemple, si le bail est signé le 30 janvier mais est daté du 30 décembre et que le bail est enregistré le 15 février, seule compte vis-à-vis des tiers, la date de cet enregistrement. On dit que celui-ci rend le bail opposable aux tiers. Ceci a des conséquences importantes en cas de vente.





A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur ;
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 6 mois.
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 227 et 229) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale

En pratique :

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné :

L'enregistrement peut aussi se faire en ligne.

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?

a. *Remarque générale concernant le début des délais de préavis*

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b. *Bail de droit commun*

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

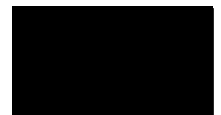
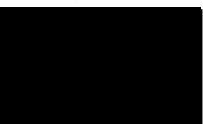
c. *Bail de résidence principale*

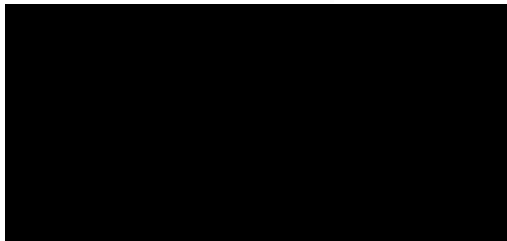
1° Neuf ans – durée de principe

Le bail de **résidence principale** est **réputé** conclu pour une durée de **9 ans, même si le bail lui-même prévoit une durée plus courte**.

Il est également possible de conclure un bail d'une durée déterminée **supérieure à 9 ans**. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans. Il doit être constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée. Il prend fin à l'issue du terme convenu par les parties.

A l'issue de la période de 9 ans, ou à l'issue du terme convenu pour un bail d'une durée supérieure à 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.





Si à l'expiration de la période de 9 ans ou à l'expiration de la durée convenue pour un bail de longue durée, aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans les trois cas suivants et tels que prévus aux articles 237 et 239 du Code du logement, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que **le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat** dans ces trois cas. Le bail peut dès lors prévoir des possibilités de résiliation plus restrictives dans le chef du bailleur, ou celui-ci peut décider de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué, ainsi que son lien de parenté avec le futur occupant.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

Si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté.

Cette occupation 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.

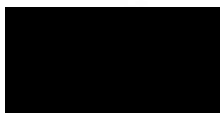
2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains **travaux**. Lorsqu'il dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, le bailleur peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé donné par écrit de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.


Les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- ils doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ;
- le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise ;

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, ou, en cas de bail de longue durée, d'un triennat subséquent, le bailleur peut, **sans motif**, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé donné par écrit de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, au bénéfice du preneur. Si le bail a une durée de plus de neuf ans et que le bailleur met fin au bail à l'expiration





du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, il devra une indemnité équivalente à trois mois de loyer au preneur.

Le **preneur** peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4)).

2° Bail de courte durée

- Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**. Il 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.
- Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.
- Pour le bail de plus de six mois :
 - Le bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.
 - Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.
 - Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est **poursuivi** aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.


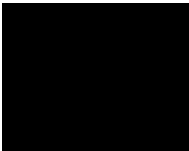
Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut en principe y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Par conséquent, les parties sont libres de prévoir une ou plusieurs des faculté(s) de résiliation pour le bailleur telles qu'elles existent pour le bail de neuf ans ou de longue durée (résiliation pour occupation personnelle, résiliation pour travaux, résiliation sans motifs). Dans ce cas, les règles indiquées au point c) 1. de la présente Annexe s'appliquent.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

4° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.



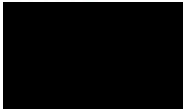
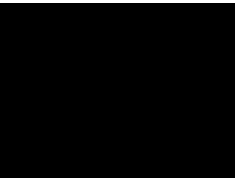


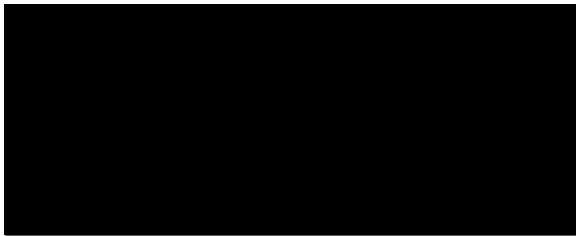
Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

A l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 237 à 239 et 256) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale





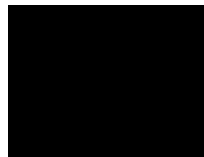
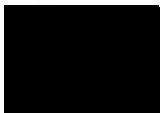
En pratique :

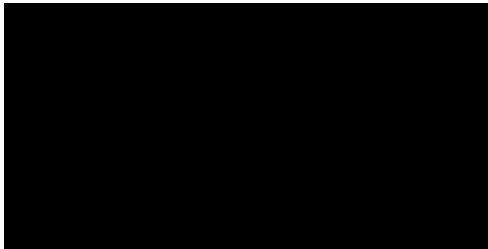
Les parties:

- choisissent la durée du bail – en cas de bail de résidence principale le bail est réputé conclu pour 9 ans au moins, sauf bail de courte durée ;
- Le tableau ci-dessous reprend en synthèse les facultés de résiliation du bail de résidence principale :

Faculté Durée	Résiliation <u>anticipée</u> par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de 9 ans (principe)	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation personnelle (à tout moment) - Travaux (fin de triennat) - Sans motifs mais moyennant indemnité (fin de triennat) (9 mois si résiliation en fin du 1^{er} triennat, 6 mois si résiliation en fin de 2^{ème} triennat. 	<ul style="list-style-type: none"> - A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
<i>Dans les 3 autres cas: préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter</i>		
Bail de courte durée (max. 3 ans)	<ul style="list-style-type: none"> - Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, uniquement pour occupation personnelle – préavis de trois mois – après la première année d’occupation – indemnité d’un mois 	<ul style="list-style-type: none"> - Si moins de six mois, pas de résiliation possible - Si plus de six mois, à tout moment, préavis 3 mois, indemnité 1 mois
Bail de longue durée	Indemnité réduite à trois mois si résiliation sans motif à l’issue du 3 ^{ème} triennat ou d’un triennat subséquent	<ul style="list-style-type: none"> - A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	<ul style="list-style-type: none"> - A tout moment - Préavis de trois mois - Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

6) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?





Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer se fait librement.

Pour les baux de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe même en cas de prorogation du bail.

Pour les baux de résidence principale de neuf ans ou plus, le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat sauf si les parties conviennent d'une telle modification en raison de travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Les parties peuvent négocier la révision du loyer uniquement entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 240) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale



En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

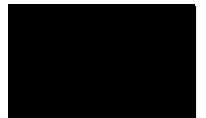
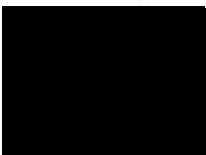
Cependant, les travaux exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires (point 1. ci-dessus) n'entrent pas en considération dans la variation de la valeur locative.

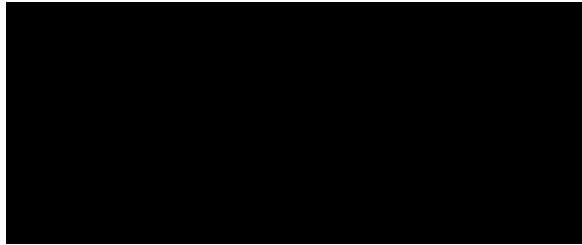
7) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?

Les parties conviennent soit qu'elles pourront demander l'indexation du loyer, soit qu'elles ne pourront pas demander une telle indexation.

L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle doit être expressément demandée par écrit.

Elle ne peut être demandée pour le passé que pour les trois mois précédant la demande d'indexation.





Si les parties optent pour la faculté d'indexer le loyer, la formule est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui convenu dans le bail.

L'indice nouveau est l'indice du mois précédant la date anniversaire du bail.

L'indice de base est l'indice du mois précédant la conclusion du contrat.

Les parties peuvent choisir une autre formule mais celle-ci ne peut pas aboutir à un loyer supérieur à celui résultant de celle citée ci-dessus.

Pour plus d'informations, consulter :

- Le Code du logement (article 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale



En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail.

Pour calculer le loyer indexé :

Exemple :

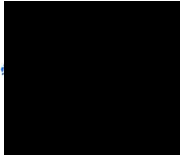
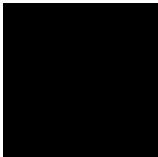
Un bail est conclu le 15 janvier 2018 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars. L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2019.

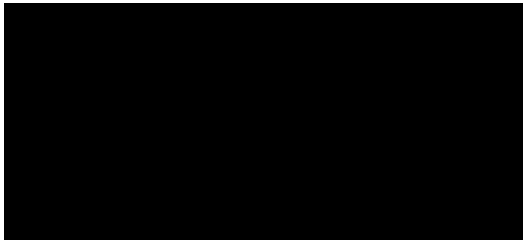
Si l'indexation est demandée le 15 août 2019, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

$$\frac{500 \text{ EUR} \times \text{indice de février 2019}}{\text{Indice de décembre 2017}}$$

8) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?





Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges).

Leur mode de calcul doit être précisé dans le contrat ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail, pour autant que le preneur démontre un dommage.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 217 et 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale



En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent.

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quotepart. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quotepart.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

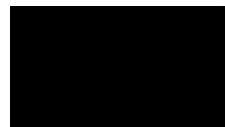
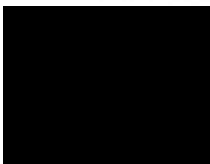
9) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?

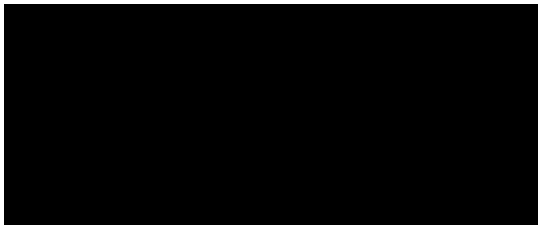
Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les **réparations locatives et de menu entretien** sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- Le détartrage et l'entretien annuel des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
- Le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliées, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ;
- L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
- Le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.





En aucun cas le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir **nécessaires**.

Cette répartition est obligatoire.

Le Gouvernement a établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.

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 supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien 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.

Les parties peuvent également décider d'autoriser le bailleur à exécuter des travaux destinés à adapter le logement à une **situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**. Elles décideront au plus tard un mois avant l'exécution des travaux, si ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer, celle-ci devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (article 223) ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale



En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

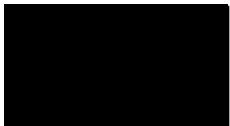
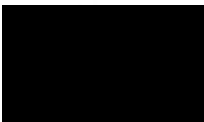
Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin,...) pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

10) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?

A. Opposabilité du bail :

En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :

- Soit le bail a une date certaine (c'est-à-dire, qui n'est pas susceptible de contestation) antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou





lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter.

- Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail pour autant qu'il y ait une clause d'expulsion prévue dans le contrat ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine) même si le bail cotient une clause d'expulsion.

Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. Les motifs de préavis sont :

1. L'occupation personnelle
2. Des travaux importants (de plus de trois ans de loyer)

Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

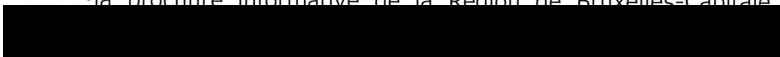
B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Pour plus d'informations :

- le Code du logement (articles 229 et 242 à 247);

- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale.



11) Comment les parties assurent-elles le bien ?

Les parties peuvent assurer le bien selon des modalités distinctes qu'il leur appartient de choisir.

Ainsi, le preneur peut assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, recours des tiers, etc).

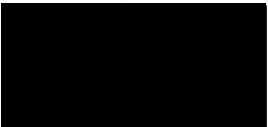
Les parties peuvent également décider que, pour éviter la multiplicité des recours, toutes les assurances relatives à l'Immeuble seront souscrites par le bailleur contre tous les périls qu'il juge utile de couvrir.

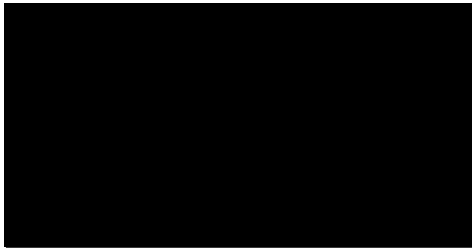
Les parties peuvent prévoir que, si en raison des activités du preneur ou ceux dont il répond, en ce compris les sous-locataires éventuels, devaient entraîner une augmentation des primes d'assurances de l'immeuble dues par le bailleur, cette augmentation serait à charge exclusive du preneur.

Le preneur peut par ailleurs assurer à ses frais tous objets se trouvant dans le bien loué ainsi que les aménagements immobiliers qu'il aurait effectués, contre les périls qu'il juge utile de couvrir.

Dans le cadre des assurances qu'elles contractent, les Parties peuvent réciproquement renoncer à tous recours qu'elles pourraient être amenées à exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre toutes personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dégâts qu'elles pourraient subir à la suite d'événements tels l'incendie, le dégât des eaux ou du chef de tous autres inconvénients, dommages dont la survenance est liée à l'occupation de l'immeuble.

Elles peuvent également décider de conserver un droit de recours contre la personne qui aurait commis un acte de malveillance à l'origine des dommages.





12) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?

Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Le Code du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1^{er}).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- o Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur

litige ;

- o Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications.

C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.

Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 233) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale

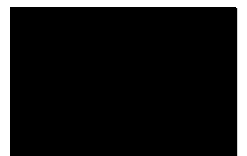
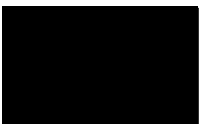
En pratique :

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

Le bail peut prévoir que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas

d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.





Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.

