# Bail de courte durée résidence principale

Short-term rental agreement main home in Brussels

**PROJET POUR EXAMEN JURIDIQUE / CONCEPT DRAFT 10 November 2026**

Concept à faire contrôler juridiquement et linguistiquement avant signature. La qualification réelle et la branche de durée ci-dessous doivent être confirmées. La mention travail temporaire ou nomade numérique ne suffit pas.

*Concept for local legal and language review before signing. Confirm the actual legal classification and the applicable duration branch below. A temporary-work or digital-nomad label is insufficient.*

Document de préparation sans partie signature. Un conseiller local doit approuver la rédaction définitive; le bailleur et le locataire signent uniquement cette version approuvée, directement entre eux.

*Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.*

Région de Bruxelles-Capitale · logement autonome constituant la résidence principale réelle · preneur personne physique · 1–36 mois. Le mois minimum est une limite de ce concept, non un minimum légal. Régime non étudiant.

*Brussels-Capital Region · self-contained dwelling as the tenant's actual main home · individual tenant · 1–36 months. One month is this concept's lower limit, not a statutory minimum. Student status is not required.*

## 1 Parties et locaux

Parties and premises

**Bailleur** / Landlord
{{landlord_name}}

**Adresse du bailleur** / Landlord address
{{landlord_address}}

**Locataire** / Tenant
{{tenant_name}}

**Adresse du locataire** / Tenant address
{{tenant_address}}

**Adresse du bien** / Property address
{{property_address}}

**Locaux privatifs et surface** / Private premises and floor area
{{private_premises}}

**Parties communes et équipements** / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

**Contact pour les réparations** / Repair contact
{{repair_contact}}

## 2 Besoin temporaire et dates du séjour

Temporary housing need and stay details

Avec l'accord du bailleur, le preneur affecte le logement à sa résidence principale réelle. Le motif professionnel, de mobilité ou de télétravail n'écarte aucun droit impératif. Le présent bail ne s'applique pas à un hébergement touristique, une résidence secondaire, une sous-location, une chambre seule, une société preneuse ou un logement accessoire à un emploi.

*With the landlord's consent, the tenant uses the dwelling as their actual principal residence. A work, relocation or remote-working reason does not remove any mandatory right. This lease does not apply to tourist accommodation, a second home, a sublet, a single room, a company tenant or housing ancillary to employment.*

**Date de début convenue** / Agreed start date
{{start_date}}

**Date de fin convenue** / Agreed end date
{{end_date_inclusive}}

**Durée en jours et en mois** / Duration in days and months
{{term_days_and_months}}

**Résidence principale réelle et qualification habitation/tourisme confirmées par; date** / Actual main home and residential/tourism classification confirmed by; date
{{residential_classification}}

**Branche applicable : moins de six mois / six mois ou plus; début, fin et éventuelle date limite de congé** / Applicable branch: below six months / six months or more; start, end and any notice deadline
{{duration_branch}}

**Baux antérieurs, prorogation; type de bail précédent, dernier loyer et date de paiement** / Prior leases, extension; previous lease type, last rent and payment date
{{previous_lease_history}}

**Loyer de référence, source/date et examen des règles du loyer applicable** / Reference rent, source/date and review of applicable rent rules
{{reference_rent}}

Le bail est conclu par écrit pour une durée déterminée, du {{start_date}} au {{end_date_inclusive}}, qui ne dépasse pas trois ans. Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location excède trois ans. Si la durée convenue est inférieure à six mois, le bail prend fin à l'expiration de cette durée, sauf prorogation. Si elle est égale ou supérieure à six mois, le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. À défaut de congé notifié dans les délais, ou si le preneur continue à occuper le logement sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour neuf ans à compter de l'entrée en vigueur du bail initial.

*The lease is concluded in writing for a fixed term, from {{start_date}} through {{end_date_inclusive}}, of no more than three years. It may be extended only once, in writing and on the same conditions, and the total rental period may not exceed three years. If the agreed term is under six months, the lease ends when that term expires, unless extended. If it is six months or more, the lease ends by notice given by either party at least three months before the agreed term expires. Without timely notice, or if the tenant stays in the dwelling without the landlord's objection, the lease is deemed concluded for nine years from the start of the initial lease.*

Si la durée convenue est inférieure à six mois, le bail ne prévoit pas de résiliation anticipée ordinaire; les recours impératifs restent ouverts. Si elle est égale ou supérieure à six mois, le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut y mettre fin anticipativement qu'après la première année de location, aux conditions de l'article 237, § 2, du Code bruxellois du Logement (occupation personnelle ou familiale), moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer; dans ce cas, le preneur peut à son tour mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé d'un mois, sans indemnité. Le préavis qui peut être donné à tout moment prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel il est donné. Les droits liés au défaut d'enregistrement, la résolution judiciaire, un accord ultérieur des parties et les prorogations légales restent réservés. La fin d'un emploi ou d'un voyage ne vaut pas congé.

*If the agreed term is under six months, the lease provides no ordinary early termination; mandatory remedies remain available. If it is six months or more, the tenant may terminate the lease at any time on three months' notice and compensation equal to one month's rent. The landlord may end it early only after the first year of the tenancy, on the conditions of article 237(2) of the Brussels Housing Code (personal or family occupation), on three months' notice and compensation equal to one month's rent; the tenant may then in turn end the lease at any time on one month's notice, without compensation. Notice that may be given at any time starts on the first day of the month after the month in which it is given. Rights linked to non-*

*registration, judicial termination, a later agreement between the parties and statutory extensions remain. The end of a job or a trip is not notice.*

Échéance juridique, congé et remise effective des clés sont des événements distincts.

*Legal expiry, notice and physical key return are separate events.*

## 3 Loyer et garantie

Rent and deposit

**Loyer mensuel hors charges** / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

**Charges mensuelles** / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

**Dépôt ou garantie** / Deposit
{{deposit_eur}}

**Compte de paiement et bénéficiaire** / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

**Jour de paiement mensuel** / Monthly payment day
{{payment_day}}

Le preneur paie le loyer chaque mois, au jour de paiement convenu, sur le compte du bailleur. Le loyer de référence du logement, le type du bail précédent, le dernier loyer et sa date de paiement figurent dans les données ci-dessus. Les charges sont énumérées limitativement dans le décompte, avec leur estimation, leur caractère forfaitaire ou réel et leur clé de répartition; le bailleur fournit les décomptes légaux. L'indexation contractuelle est exclue pendant la durée convenue, sous réserve des droits impératifs. Le précompte immobilier et les frais d'intermédiation engagés par le bailleur ne sont pas mis à charge du preneur. Le présent bail n'autorise aucun encaissement par Livion.

*The tenant pays the rent each month, on the agreed payment day, into the landlord's account. The reference rent for the dwelling, the type of the previous lease, the last rent and its payment date are recorded in the particulars above. Charges are listed exhaustively in the schedule, with their estimate, fixed or actual basis and allocation; the landlord provides the statutory accounts. Contractual indexation is excluded during the agreed term, subject to mandatory rights. Property tax and intermediation costs incurred by the landlord are not charged to the tenant. This lease authorises no collection by Livion.*

La garantie locative convenue ne peut excéder deux mois de loyer. Le preneur choisit l'une des formes prévues à l'article 248 du Code bruxellois du Logement. Aucun cumul de garanties ne peut conduire à dépasser ce plafond, et aucun versement n'est fait à Livion ou sur le compte ordinaire du bailleur. Les intérêts reviennent au preneur. La garantie est libérée sur production d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail ou d'une décision judiciaire, au plus tard deux mois après la remise des clés au bailleur, sous réserve d'une procédure contentieuse et du blocage partiel prévu par la loi pour le décompte des charges.

*Any agreed rental guarantee may not exceed two months' rent. The tenant chooses one of the forms provided for in article 248 of the Brussels Housing Code. Guarantees may not be combined to exceed this cap, and no payment is made to Livion or into the landlord's ordinary account. Interest belongs to the tenant. The guarantee is released on production of a written agreement drawn up no earlier than the end of the lease, or of a court decision, no later than two months after the keys are returned to the landlord, subject to litigation and to the partial retention the law allows for the settlement of charges.*

**Charges et clé de répartition** / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

## 4 Usage et obligations

Use and responsibilities

Le bailleur donne en location au locataire les locaux décrits ci-dessus avec leurs équipements. Seuls les locaux privatifs désignés sont réservés à son usage exclusif. Les parties communes restent accessibles selon leur destination convenue. Le bailleur déclare avoir qualité pour consentir cette location.

*The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.*

Le bailleur remet un logement sûr et conforme aux exigences de décence ou de salubrité applicables et assume les réparations lui incombant légalement. Le locataire use raisonnablement des lieux, signale rapidement les désordres et assure seulement l'entretien et les réparations locatives légalement à sa charge. La vétusté, l'usure normale et les défauts préexistants ne lui sont pas imputés.

*The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.*

L'accès du bailleur aux parties privatives exige un motif légitime et un rendez-vous convenu, sauf urgence autorisée par la loi. Le locataire permet raisonnablement les travaux nécessaires dans les conditions légales. Aucune autorisation générale d'entrée n'est donnée.

*Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.*

Le locataire respecte l'usage résidentiel convenu et la tranquillité du voisinage. La cession et la sous-location suivent les règles applicables; l'autorisation écrite préalable est demandée lorsqu'elle est requise. Les droits légaux à une autorisation restent réservés. Le règlement intérieur ne peut réduire les droits impératifs du locataire.

*The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.*

À la remise des clés, les parties établissent contradictoirement un état des lieux daté avec les défauts existants, l'inventaire, les clés et les relevés de compteurs. Un constat est également établi à la sortie. L'usure normale ne constitue pas un dommage. La garantie ne remplace pas le dernier loyer.

*At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.*

Les coordonnées indiquées servent aux échanges pratiques. Une date de départ ou un message dans Livion ne vaut pas, à lui seul, congé valable. Les notifications formelles respectent les modes, délais et conditions de réception prévus par la loi. Aucune expulsion privée n'est autorisée.

*The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.*

Le droit du lieu de situation du bien s'applique. Les règles impératives prévalent. Les textes français et anglais doivent avoir le même sens; toute divergence est résolue avant signature. Si une divergence subsiste, le texte français prévaut. La traduction ne limite aucun droit légal. Les juridictions et instances locatives légalement compétentes conservent leur compétence.

*The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the French text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.*

## 5 Informations complémentaires sur le bien

Additional property particulars

**Identité légale des parties** / Legally required party particulars
{{be_party_details}}

**Certificat énergétique et conformité** / Energy certificate and compliance
{{energy_and_information}}

**Assurance incendie et dégâts des eaux** / Fire and water-damage cover
{{be_insurance}}

**Enregistrement et référence du loyer** / Registration and rent reference
{{be_registration_and_rent}}

## 6 Annexes et étapes suivantes

Attachments and next steps

Annexes: l'annexe explicative obligatoire; les informations PEB; l'état des lieux contradictoire, établi avant l'occupation ou durant le premier mois; l'inventaire du mobilier; le détail des charges; les attestations des assurances incendie et dégâts des eaux requises. Le bailleur procède dans les deux mois aux enregistrements obligatoires sur Irisrent et MyRent et en conserve les preuves; l'état des lieux est joint au bail et enregistré selon les règles applicables.

*Attachments: the mandatory explanatory annex; energy performance (PEB) information; the joint condition report, drawn up before occupation or during the first month; the furniture inventory; the charges schedule; evidence of the required fire and water-damage insurance. Within two months the landlord completes the mandatory registrations on Irisrent and MyRent and keeps the evidence; the condition report is attached to the lease and registered as required.*

**Liste des annexes** / Attachment register
{{attachment_register}}

Indiquer les noms réels des fichiers, leurs versions et les dates de réception. Cette liste ne confirme pas la remise des documents.

*Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.*

Livion met ce projet de modèle à disposition pour préparer le bail. Le bailleur et le locataire contractent directement entre eux. Livion ne signe pas en qualité de bailleur, locataire, agent immobilier ou mandataire. Cette description ne supprime aucune responsabilité imposée à Livion par une règle impérative.

*Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.*

**Responsable et date de la vérification** / Reviewer and review date
{{reviewer_and_date}}

**Points à résoudre avant la signature de la version approuvée** / Outstanding items before signing the approved version
{{outstanding_review_items}}

## 7 Vérifications avant utilisation

Preparation notes for the local reviewer

Contrôler la qualification, les séjours de 1–90 jours (qui peuvent relever de l'hébergement touristique), la branche avant/après six mois, les locations antérieures, le loyer, les normes et autorisations locales et les deux enregistrements. Respecter la règle des baux courts successifs sur neuf ans (article 241) et l'interdiction des loyers abusifs. La durée seule ne dispense pas des règles touristiques. Les conditions complètes d'occupation personnelle et les droits impératifs du preneur prévalent. Un travail à distance ne prouve pas une résidence principale. Texte officiel relu le 10 novembre 2026: Code bruxellois du Logement, articles 237, 238, 241, 248 et 249; la fin sans congé du bail de moins de six mois est confirmée.

*Review classification, 1–90-day stays (which may fall under tourist-accommodation rules), the below/above-six-month branch, prior leases, rent, local housing standards and permissions, and both registrations. Respect the nine-year rule for successive short leases (article 241) and the abusive-rent prohibition. Duration alone does not disapply tourism rules. Full personal-occupation conditions and mandatory tenant rights prevail. Remote working does not prove principal residence. Official text re-read on 10 November 2026: Brussels Housing Code articles 237, 238, 241, 248 and 249; the rule that a lease of under six months ends without notice is confirmed.*

Compléter toutes les données pertinentes, résoudre les différences de traduction et vérifier le droit en vigueur ainsi que la réception des annexes obligatoires. Cette préparation ne constitue pas une validation juridique.

*Complete all applicable particulars, resolve translation differences, check the current law and verify receipt of required annexes. This preparation is not legal approval.*

## Sources officielles

Official sources checked on 26 October 2026

Brussels Housing Code — arts.217–218,224,228/1 onward,231,234,238,241,248

Brussels Region — official lease models and mandatory annex

Brussels Region — dual registration requirements

Brussels Economy — private and professional tourist stays