Bail de résidence principale Bruxelles

Belgium Brussels principal residence

PROJET POUR EXAMEN JURIDIQUE / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Ce projet doit être vérifié et complété avant signature. Il ne constitue pas un modèle validé par un avocat. Les annexes obligatoires et les exigences locales restent à vérifier.
Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

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 résidence principale / Principal residence

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 Durée et fin du bail

Term and termination

Le bail commence le {{start_date}} pour neuf ans, avec première échéance le {{end_date_inclusive}}. La date de départ envisagée ne vaut pas congé. À défaut de fin valable, les prorogations légales s'appliquent.
The tenancy starts on {{start_date}} for nine years, with first expiry {{end_date_inclusive}}. Planned departure is not notice. Statutory extensions apply unless validly ended.

Le locataire peut normalement résilier avec trois mois de préavis. Si le bail prend fin durant la première, deuxième ou troisième année, l'indemnité légale est respectivement de trois, deux ou un mois de loyer, sauf exception. Le bailleur respecte les motifs, délais et indemnités propres au régime régional. Le défaut d'enregistrement peut modifier les obligations de préavis du locataire.
The tenant may normally terminate with three months' notice. If termination takes effect in years one, two or three, the statutory compensation is respectively three, two or one months of rent, unless an exception

applies. The landlord may terminate only through a regional statutory route, with its grounds, timing and compensation. Registration failures may affect tenant notice obligations.

Départ envisagé / Planned departure
{{planned_departure}}

Pour la planification uniquement. Échéance juridique, congé et remise effective des clés sont des événements distincts.
Planning only. 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}}

Le loyer et la provision mensuelle convenue sont payables au premier jour du mois concerné. Seules les charges légalement récupérables décrites au décompte sont dues, avec justificatifs et régularisation. L'indexation du loyer est expressément exclue pour ce bail, sans préjudice des droits impératifs de révision.
Rent and the agreed monthly cost advance are payable by the first day of the month concerned. Only legally recoverable charges identified in the schedule are payable, with supporting records and reconciliation. Rent indexation is expressly excluded for this lease; mandatory statutory rent-adjustment rights remain unaffected.

La garantie choisie dans cette version est un compte individualisé bloqué au nom du locataire, à concurrence de deux mois de loyer au maximum, sans préjudice des autres formes légalement ouvertes au locataire. La libération suit un accord valable ou une décision judiciaire. Les intérêts reviennent au locataire. La garantie ne transite pas par Livion. La libération intervient au plus tard deux mois après la remise des clés, sous réserve des litiges et retenues partielles légalement admises pour les comptes annuels de l'immeuble.
This version uses an individual blocked account in the tenant's name, capped at two months of rent, without excluding other deposit forms legally available to the tenant. Release follows a valid agreement or judicial decision. Interest belongs to the tenant. Livion does not receive the deposit. Release is due no later than two months after key handover, subject to disputes and legally allowed partial retention for the building's annual accounts.

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}}

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

6 Annexes et étapes suivantes

Attachments and next steps

Annexe régionale obligatoire; état des lieux contradictoire; certificat énergétique; détail des charges; preuve de garantie; assurance applicable; preuve d'enregistrement

Mandatory regional annex; joint condition report; energy certificate; charges schedule; deposit evidence; applicable insurance; registration evidence.

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

Confirm Brussels principal-residence status, rent-reference disclosures and abusive-rent rules. Attach the current mandatory regional annex. Under the official guidance checked on 26 October 2026, complete BOTH Irisrent and federal MyRent registration and retain both receipts. Check insurance, condition report and deposit mechanism. Official text re-read on 10 November 2026: Brussels Housing Code articles 237, 238, 241, 248, 249 and 253 to 256. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.