

IMMOWEB DOCS

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Adresse:	Rue du Mont St Alban 3a Appartement,
CP + Ville:	1020 LAEKEN
Date:	17-06-2020



CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

ENTRE: LE « BAILLEUR »

M. Jean-Manuel Farcy

Né le 24-09-1966

À Anderlecht

Domicilié à Avenue Des Lucioles 3, 1170 WATERMAEL-BOITSFORT

BELGIQUE

N° de téléphone ou de Gsm: +32 475679492

E-mail : jmf@tomli.eu

ET LE « PRENEUR »

M. Stefan Neagu

Né le 10-04-1977

À Valenii de Munte - Roumanie

Domicilié à Bld Adolphe Max 137, 1000 BRUXELLES

BELGIQUE

N° de téléphone ou de Gsm: +32 472255796

E-mail : stefan14neagu@gmail.com

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET, DESCRIPTION ET DESTINATION

1.1 Objet Et Description

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien décrit comme suit (ci-après dénommé le « Bien ») :

1.1.1 L'appartement située à Rue du Mont St Alban 3a, 1020 LAEKEN, dont la surface habitable

est égale à **55 m²** et disposant des pièces suivantes: **1 chambre, 1 cuisine, 1 salle à manger, 1 salon, 1 salle de douche**, avec: **cave**

1.2 Chaudière et compteurs:

1.2.1 Le Bien est équipé d'une chaudière: **Gaz**

1.2.1.1 avec compteur **individuel**

1.2.2 Le Bien est équipé:

1.2.2.1 d'un compteur électrique : **individuel.**

1.2.2.2 d'un compteur d'eau : **Commun.**

1.2.2.3 d'un compteur de gaz : **individuel.**

1.3 Informations précontractuelles

Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le Preneur déclare avoir reçu du Bailleur, préalablement et au plus tard à la conclusion du présent contrat, la description du logement et les modalités de location suivantes:

- le loyer;
- l'existence éventuelle de compteurs individuels Eau/Gaz/Electricité;
- les charges communes, leur mode de calcul et leur contenu précis ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés;
- le certificat de performance énergétique;
- le mode de gestion de l'immeuble (existence d'un syndic ou non).

1.4 Destination

1.4.1 Le Bien sera affecté exclusivement à un usage d'habitation et servira uniquement de résidence principale au Preneur et à sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. De plus, les Parties renoncent expressément à se prévaloir des dispositions spécifiques relatives au régime du bail de logement étudiant prévu aux articles 253 à 256 du Code Bruxellois du Logement.

1.4.2 Le Preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit et préalable du Bailleur. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le Preneur, sera imputée et répercutée à ce dernier et ce, sans préjudice des autres recours juridiques à la disposition du Bailleur.

Le non-respect par le Preneur des obligations prévues au présent article, doit être considéré comme une faute grave et un motif de résiliation du contrat.

1.4.3 De manière générale, le Preneur s'engage à jouir du Bien loué en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les voisins ou de porter atteinte à la réputation de l'immeuble.

1.4.4 Dans l'ensemble du Bien loué (y compris dans les boxes de parking / garage...), il est interdit d'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables (autres que ceux pour un usage domestique courant) qui pourraient nuire à la sécurité des occupants de cet immeuble.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

2.1 Etat des lieux d'entrée

2.1.1 Les Parties déclarent que le Bien loué est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et d'équipement.

2.1.2 Le Preneur déclare qu'il a visité attentivement le Bien loué sans avoir décelé de défaut ou de dégât apparent, à l'exception de ceux expressément indiqués dans l'état des lieux établi entre les Parties.

2.1.3 Avant la prise possession des lieux, il sera dressé un état des lieux contradictoire, précis et détaillé par un expert désigné par les Parties et à frais communs.

Les Parties désignent comme expert Mme / Mr : **Valérie Moïse 0493 56 26 26**

2.1.4 Les Parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux d'entrée, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celles-ci contradictoires.

2.1.5 L'état des lieux d'entrée détaillé sera annexé à la présente convention et sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans les deux mois suivant la signature du présent contrat de bail.

2.2 Etat des lieux de sortie

2.2.1 L'état des lieux de sortie sera réalisé de la manière suivante :

2.2.1.1 Après la libération des lieux par le Preneur et avant la remise des clés au Bailleur, il sera dressé un état des lieux contradictoire, précis et détaillé par un expert désigné par les Parties et à frais communs.

Les Parties désignent comme expert Mme / Mr : **Valérie Moïse 0493 56 26 26**

2.2.2 S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le Bailleur et le Preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou cas de force majeure.

2.2.3 Le dernier jour de la location coïncide avec le jour où le Bien doit être évacué ou libéré.

2.2.4 Les Parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux de sortie, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celles-ci contradictoires.

2.3 Relevés Des Compteurs

2.3.1 Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les 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.

2.3.2 En aucun cas, les compteurs ne doivent être fermés avant l'établissement de l'état des lieux.

ARTICLE 3 — DUREE DU BAIL

3.1 Bail de 9 ans

3.1.1 Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le **01-12-2021**, pour se terminer le **30-11-2030**, résiliable à l'expiration de son terme moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre Partie au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue.

3.1.2 Les Parties sont conscientes du fait qu'un bail de 9 ans ne prend pas automatiquement fin à l'expiration de la durée convenue et qu'à défaut d'un préavis envoyé au moins 6 mois avant son échéance, le bail est tacitement reconduit aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans.

3.1.3 Résiliation par le preneur: le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois notifié au Bailleur, et le paiement d'une indemnité égale à 3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1^{ère} année de la location ; 2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2^{ème} année de la location ; 1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3^{ème} année de la location.

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé est donné.

3.1.4 Résiliation par le bailleur : Le Bailleur peut mettre fin au bail dans les cas et selon les modalités suivants :

3.1.4.1 Le Bailleur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois notifié au Preneur s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

La période de préavis ne peut pas expirer avant la fin du premier triennat si le Bailleur a l'intention de faire occuper les lieux loués par des parents du troisième degré.

3.1.4.2 Le Bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un préavis, notifié au Preneur 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie conformément aux dispositions de l'article 237§3 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 publiée le 30 octobre 2017 au moniteur belge et visant la régionalisation du bail d'habitation.

3.1.4.3 Le Bailleur peut mettre fin au bail sans motif moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de location et moyennant une indemnité égale à 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location ; 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

3.1.4.4 Le Preneur peut, quant à lui, en cas de résiliation du contrat de bail par le Bailleur, mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis a été notifié sans qu'il ne soit redevable d'aucune indemnité.

ARTICLE 4 - LOYER ET INDEXATION

4.1 Le loyer mensuel

4.1.1. Le loyer de base s'élève à **645** EUR par mois et est payable par anticipation pour le **1** du mois en cours.

Si le premier jour de la prise de possession des lieux ou le dernier jour de la location ne coïncide pas avec la date précitée ci-avant, le calcul du loyer se fera au prorata du nombre de jours d'occupation du Bien loué durant le mois en cours.

Le loyer est payé par ordre permanent, au numéro de compte bancaire suivant : **BE66750636376443**, dont le titulaire est : **Jean Manuel Farcy**

4.2 Indexation

À la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer peut être indexé, à la demande écrite du Bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le *loyer de base* est le loyer fixé par le présent bail.

Le *nouvel indice* est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L' *indice de départ* est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l'indice du mois de **Mai** de **2020** c'est-à-dire **110.1**

ARTICLE 5 - CONSOMMATIONS PRIVEES ET CHARGES COMMUNES

5.1 Consommations privées

5.1.1 Dans le cas d'une installation munie d'un système d'individualisation des consommations de chauffage, de gaz, d'électricité ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, le Preneur prendra à sa charge les frais tels qu'ils seront établis par le Bailleur, le gérant ou le syndic. Le Preneur versera une provision mensuelle d'un montant de ~~45~~ ⁶⁰ EUR pour participer à ces charges.

Le Bailleur fera parvenir au Preneur au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et des consommations devant correspondre à des dépenses réelles. Le cas échéant, le Preneur ou le Bailleur versera à l'autre Partie, la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses.

ARTICLE 6 — IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

6.1 Taxes

6.1.1. A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques portant directement ou indirectement sur le Bien loué devront être payés par le Preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

6.1.2. Au besoin, le Bailleur devra fournir les pièces justificatives nécessaires au Preneur qui s'engage à procéder au paiement à première demande.

6.1.3. Cette disposition s'applique à la fois aux impôts et taxes grevant le Bien au moment de la conclusion du présent contrat, mais également à ceux qui grèveront le Bien à l'avenir.

6.2 Enregistrement

6.2.1. Le Bailleur prend en charge les formalités de l'enregistrement de la présente convention et de son état des lieux d'entrée ainsi que tous frais éventuels qui y sont liés.

6.2.2. Le Bailleur procède à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux, c'est-à-dire, dans les deux mois suivant la signature du présent bail.

6.2.3. Les frais liés à cet enregistrement tardif sont exclusivement à la charge du Bailleur.

ARTICLE 7 — GARANTIE LOCATIVE

7.1. En vue d'assurer le respect de ses obligations, le Bailleur et le Preneur conviennent que le Preneur constitue une garantie locative, au plus tard au moment de la remise des clés du Bien loué au Preneur.

Le Preneur sera privé de la jouissance du Bien tant qu'il n'aura pas communiqué au Bailleur, la preuve de la constitution de la garantie locative.

7.2. Manière de constituer une garantie locative :

7.2.1. Par la constitution d'une garantie de **1290** EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte bancaire individualisé auprès d'une institution financière belge, bloqué à son nom.

Les intérêts sont capitalisés au profit du Preneur. Le Bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du Preneur (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).

7.3. La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur et avec l'accord écrit et préalable des deux Parties.

7.4. La libération ou la levée de la garantie locative n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

7.5. Il est interdit au Preneur d'affecter la garantie locative au paiement des loyers ou des charges.

7.6. Si sans motif légitime, une Partie fait obstacle à la libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, et ne s'exécute pas dans les huit jours de la mise en demeure adressée à cette fin, elle

sera redevable d'un intérêt calculé conformément au taux des intérêts visé à l'article 8.1 sur le montant retenu.

ARTICLE 8 — MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

8.1. En cas de retard de paiement quelconque dû par une Partie, celle-ci sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de 7 % par an.

8.2. L'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 9 — ASSURANCES

9.1. Le Preneur s'engage à assurer valablement le Bien durant toute la durée du bail contre les risques locatifs, tels que l'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace ainsi que contre le recours des voisins.

9.2. Le Preneur communiquera au Bailleur la preuve de la souscription auprès d'une compagnie d'assurance belge valable et en cours, à la première demande de ce dernier et en tout état de cause, endéans le mois de l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 10 — OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU BIEN LOUE

10.1 Obligations incombant au Bailleur

10.1.1. Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au Bien loué comprenant:

- les réparations à la toiture et au gros œuvre, ainsi que les chaudières et tuyauteries, la peinture et les menuiseries extérieures ;
- le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

10.1.2. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

Quoique leur durée puisse dépasser quarante jours, le Preneur devra souffrir de ces travaux sans indemnité ou réduction de loyers.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur, en tout temps, pour permettre l'accessibilité des lieux.

10.2 Autres travaux et entretiens

10.2.1 Le Preneur occupera le logement en bon père de famille conformément aux dispositions de l'article 1728, alinéa 1er, du Code civil.

Le Preneur prend à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Il est également tenu des réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au Preneur.

Le Preneur est tenu de procéder à l'entretien des détecteurs de fumée, des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Il fera également effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz) un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréée. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière.

Il doit faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes, ...) et doit nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.

Il ne manquera pas de remplacer toutes vitres brisées ou fêlées, d'entretenir les volets et stores, du papier peint et des murs intérieurs, des cloches électriques et des clés et serrures.

Il doit maintenir et entretenir en bon état les terrasses éventuelles et les abords privatifs.

Les Parties renvoient expressément, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, 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.

10.2.2 Si le Preneur ne procède pas aux réparations qui lui incombent, le Bailleur a le droit de faire effectuer les réparations, l'entretien ou d'éventuelles inspections par un tiers, aux frais exclusifs du Preneur, et à condition que la mise en demeure au Preneur n'ait eu aucun effet utile dans les quatorze jours suivant d'envoi dudit courrier. Dans ce cas, le Preneur ne peut en aucun cas réclamer une indemnité, même si les travaux durent plus de quarante (40) jours.

ARTICLE 11 — EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS PAR LE PRENEUR

11.1 Travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le Bien loué

11.1.1. Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le Bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

11.1.2. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité.

11.1.3. À défaut d'accord écrit, à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, il sera loisible au Bailleur, sans préjudice à son droit de réclamer au Preneur une compensation financière éventuelle, soit de conserver sans indemnité tout ou partie des changements, agrandissements, embellissements ou aménagements quelconques apportés au Bien loué par le Preneur, soit d'exiger la remise immédiate en état des lieux en tout ou en partie, dans l'état initial aux frais exclusifs du Preneur.

11.1.4. Dans le cas où un dossier d'intervention ultérieure est requis pour les travaux, le Preneur s'engage à assumer toutes les obligations et tous les coûts à cet égard. Il remet une copie de celui-ci au Bailleur après l'achèvement des travaux.

11.2 Travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement

11.2.1 Sans préjudice aux réparations mentionnées ci-dessus, et pour autant que le bail ait été conclu

pour une durée de 9 ans et plus, le Bailleur a le droit après avertissement du Preneur au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le Bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

- N'aient pas une durée supérieure de soixante jours à compter du début des travaux ;
- Puissent être réalisés en site occupé ;
- N'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- N'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;
- Ne visent pas à mettre le Bien en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées par le Code bruxellois du Logement.

11.2.2 Nonobstant la possibilité de révision du loyer et des charges, les Parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du Preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

ARTICLE 12 — CESSIION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

12.1 La cession

12.1.1. La cession du bail est interdite, sauf accord expresse, écrit et préalable du Bailleur.

12.1.2. Le Preneur ne peut en aucun cas invoquer une permission tacite du Bailleur.

12.2 La sous-location

12.2.1 L'entière sous-location est expressément interdite.

12.2.2 Le Preneur ne peut sous-louer une partie du Bien loué, qu'avec l'accord expresse écrit et préalable du Bailleur. Le Preneur ne peut en aucun cas invoquer une permission tacite du Bailleur.

En cas d'accord du bailleur quant à la sous-location partielle, le reste du Bien loué doit demeurer affecté à la résidence principale du Preneur.

12.2.3 La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

12.2.4 Le Preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

12.2.5 Lorsque le Bailleur met fin au bail principal, le Preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

12.2.6 Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le Preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné

d'une copie du congé qu'il donne au Bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

ARTICLE 13 — VENTE, VISITES, AFFICHAGES ET EXPROPRIATION

13.1 Vente du Bien par le Bailleur

13.1.1. En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le Bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au Preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.

13.2 Visites et affichages

13.2.1. Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son délégué pourra visiter librement le Bien loué, à charge (sauf en cas d'urgence) d'en avoir préalablement avisé le Preneur, à l'effet notamment d'assurer le respect des clauses et conditions du présent bail.

13.2.2. Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat ou en cas de vente du Bien, à la visite du Bien par des amateurs, deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

13.2.3. Pendant cette même période ou en cas de mise en vente du Bien, le Preneur devra tolérer des affiches sur des endroits apparents du Bien loué.

13.3 Expropriation

13.3.1. En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité à l'encontre du Bailleur.

Il ne fera valoir ses droits que contre le pouvoir expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

ARTICLE 14 — RESILIATION DU BAIL AUX TORTS D'UNE DES PARTIES ET DECES DU PRENEUR

14.1 Résiliation aux torts du preneur

14.1.1 En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra prendre en charge toutes les dépenses, débours et frais provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, en plus d'une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état, l'entière des honoraires du (des) expert(s) chargé(s) de l'état de sortie locative, ainsi que les charges et loyers échus.

14.1.2 Uniquement si le Preneur en est le commanditaire, ce dernier sera redevable des honoraires de l'agent immobilier chargé de la relocation, dans les limites des usages professionnels.

14.1.3 L'indemnité de rupture est portée à six mois dans l'hypothèse où le Preneur quitte le Bien loué sans avertissement.

14.2 Résiliation aux torts du bailleur

En cas de résiliation du bail par la faute du Bailleur, ce dernier devra prendre en charge toutes les dépenses, débours et frais provenant ou à provenir du chef de cette résiliation, et payer, en plus d'une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais raisonnables de déménagement, l'entière responsabilité des honoraires du (des) expert(s) chargé(s) de l'état de sortie locative, le tout sans préjudice des droits du Preneur à bénéficier des indemnisations auxquelles il aurait droit sur base des dispositions légales applicables au bail de résidence principale.

14.3 Décès du preneur

14.3.1 Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du Preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage 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 ni indemnité.

14.3.2 Le Bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

14.3.3 En cas de résiliation, le Bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le Bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

ARTICLE 15 — DETECTEURS DE FUMÉE ET CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE

15.1 Détecteurs de fumée

Le Bailleur déclare que le Bien est équipé de détecteur(s) de fumée conforme(s) à la réglementation régionale.

Le Bien est livré avec **1** détecteur de fumée de la marque et, dont le numéro d'identification est le suivant :

Le Preneur s'engage à ne pas couvrir ou endommager les détecteurs de fumée, à les entretenir et à toujours fournir une batterie fonctionnant correctement.

Le Preneur est en outre absolument interdit de déplacer les détecteurs de fumée sans le consentement écrit préalable du Bailleur. Le Preneur ne peut en aucun cas invoquer une permission tacite du Bailleur.

15.2 Certificat de performance énergétique (PEB)

15.2.1. Le Preneur déclare avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique valide requis (certificat PEB) du logement imposé par la réglementation régionale, la valeur énergétique du Bien étant **F**

15.2.2. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du Bailleur.

ARTICLE 16 — SOLIDARITE

16.1. Les Parties, leurs héritiers ou leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et

indivisiblement tenus au respect des obligations découlant du présent bail.

ARTICLE 17 — LOI APPLICABLE ET COMPETENCE DES TRIBUNAUX

17.1. Les Parties s'efforceront de résoudre leurs litiges à l'amiable.

17.2. Les Parties conviennent que la loi belge est applicable à leurs relations contractuelles.

17.3. Tant pour l'exécution que pour l'interprétation du présent contrat, les Parties soussignées conviennent expressément de soumettre tout différend qui les opposerait devant le Juge de Paix territorialement compétent selon la législation applicable.

ARTICLE 18 — DOMICILIATION, ETAT CIVIL ET NOTIFICATIONS

18.1 Domiciliation

18.1.1. Dès l'entrée en vigueur du présent contrat et pendant toute la durée de location, ainsi que pour toutes ses conséquences, le Preneur doit élire domicile dans le Bien loué aussi longtemps qu'il ne communique pas de changement d'adresse au Bailleur.

Chaque courrier peut être valablement adressé à chacune des Parties à l'adresse qu'elles ont fournie dans le présent contrat.

18.2 Etat Civil

18.2.1. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le Bailleur des changements intervenus.

18.2.2. En cas de cohabitation légale ou de mariage, le Preneur envoie une copie de la déclaration de cohabitation légale ou du contrat de mariage dans un délai raisonnable après cet événement.

18.3 Notification

18.3.1 Sauf accord des Parties, les notifications sont effectuées par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

18.3.2 Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent contrat de bail sont censées avoir été faites à la date de la présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

ARTICLE 19 — LES CLES

19.1 Le Preneur déclare avoir reçu les clés à la date du : **01-12-2021**

19.2. En cas de perte des clés, les frais de remplacement des clés et de la serrure seront entièrement et exclusivement à la charge du Preneur.

ARTICLE 20 — LES ANIMAUX



20.1. Les animaux domestiques habituels sont autorisés avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Dans ce cas, ces animaux ne peuvent constituer une source de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit et qu'ils ne compromettent pas la propreté et l'hygiène des lieux habités tant pour le Preneur que pour les voisins.

20.2. En cas de non-respect de cette disposition, le Bailleur est en droit de retirer son autorisation sans autre délai.

ARTICLE 21 — TOLERANCES

Il est convenu que toutes les tolérances de la part des Parties, relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant modification ou suppression de ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Les Parties pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 22 — ETENDUE DES PRESENTES

Il est expressément convenu que le bail seul entérine l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour.

ARTICLE 23 — MODIFICATIONS CONTRACTUELLES

Toute modification du bail (ainsi que toute renonciation à l'application de ses termes) sera valable uniquement si elle est effectuée par écrit et signée par chacune des Parties.

ARTICLE 24 — NULLITE PARTIELLE

24.1. La nullité d'une ou plusieurs dispositions du bail ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble du contrat.

24.2. Les Parties conviennent de remplacer la (les) disposition(s) nulle(s) par une (des) disposition(s) procurant économiquement et pratiquement un résultat similaire.

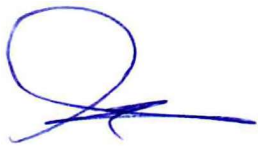
ARTICLE 25 — CLAUSES PARTICULIERES

Descriptif des charges: Consommation eau prévision mensuelle par habitant: 14,50 € / assurance abandon de recours en faveur du locataire / nettoyage des communs / minuterie commun

Fait à **Rue du Mont St Alban 3a, 1020 LAEKEN**, le **20-11-2021** en autant d'exemplaires que de parties, plus deux (l'un d'eux étant destiné à l'enregistrement).

Chaque Partie reconnaît avoir reçu le sien après lecture et signature.

Signature du/des Bailleur(s)



M. Jean-Manuel Farcy

Signature du/des Preneur(s)



M. Stefan Neagu

