

BAIL D'HABITATION
AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE D'UNE PART, LE PROPRIÉTAIRE:

Madame

Lieux et date de naissance

Monsieur

Lieux et date de naissance

ici représenté par Monsieur Olivier Tackoen (Agent IPI 503442), pour le compte de O.T. Projects sprl - RealtyCare, agissant en qualité de Mandataire pour la gestion locative, et à défaut, de Porte-fort,

Tel : 02 450 56 56

Email : pm@RealtyCare.be

Adresse : Rue de la Borne, 14 B03, 1080 Bruxelles

Ci-après désigné " Le Bailleur "

ET D'AUTRE PART, LE LOCATAIRE:

Madame

Dom

Lie

Tél.

Ci-après désigné " Le Preneur "

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, des garants, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

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 : www.RealtyCare.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une habitation meublée, sise à l'adresse : Rue d'une Personne

n° de police : 5 n° de boîte : 13 lot de copropriété : D33 Etage : 3 Cave : C31

Code postal : 1000 Commune : Bruxelles

Le bien immobilier comprend :

Cuisine équipée, une pièce de vie avec accès à la terrasse, une salle d'eau avec w.c et une cave.

Le bien fait une superficie habitable approximative de : 37 m². Cette donnée représente une estimation non contractuelle et fournie à titre indicatif.

SO

[INITIALES DES PARTIES]

ch

Si l'immeuble loué est géré par un syndic : Ingénim (nom et coordonnées du syndic).

▪ Quotités du bien dans l'ACP : 96 / 10.000

Le certificat de performance énergétique relatif au bien loué porte le numéro Rapport Intermédiaire la classe énergétique est C(lettre), pour une consommation d'énergie primaire de 138 kWh/(m².an) et les émissions annuelles CO² sont de 22 Kg CO²/(m².an).

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 2 personnes au maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, à quelque titre que ce soit. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable du bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle " solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux, qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bail étant affecté à la résidence principale, le preneur est tenu de s'inscrire aux registres de la population de la commune dans laquelle le bien sis, sans délai après la signature du bail. Dans le cas d'un manquement à cette obligation, le preneur s'engage à en assumer seul les taxes éventuellement dues pour occupation de résidence non principale, même si cette taxation survient après le départ du preneur, la clause éventuelle " solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.

3. DUREE DU BAIL

3.1. BAIL DE 9 ANS

Le bail est consenti pour une durée de 9 ans prenant cours le 1/10/2025 pour finir le 30/09/2034.

Le bail prendra fin moyennant un préavis notifié par lettre recommandée (date de dépôt à la poste ou date du récépissé faisant foi de l'envoi) au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur. Le préavis prenant cours le 1^{er} du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

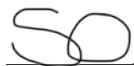
A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 895,00€ (soit, huit cent nonante cinq euros), payable par ordre permanent et par anticipation pour le 1^{er} jour du mois auquel il se rapporte sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN n° BE09 0015 6542 0857, au nom de O.T. Projects SPRL, avec la référence : IS1000.D33

4.1. LOCATION MEUBLEE

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à 10% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immobilier correspond à 90% du loyer total.



[INITIALES DES PARTIES]



4.2. RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur ou le bailleur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du créancier, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Le preneur s'engage à payer son loyer et les accessoires pour le premier jour de chaque mois. En cas de retard non justifié, en sus des intérêts légaux, le loyer sera automatiquement majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais de rappel simple de 15 €, de 25 € pour un rappel recommandé, et de 60 € en cas de rappel délivré par un huissier de justice ou avocat. En outre, le montant dû sera majoré forfaitairement de 10% avec un minimum de 50 € à titre de clause pénale irréductible, ceci ne faisant nullement double emploi avec l'indemnité prévue aux articles suivants.

Le preneur a connaissance et marque son accord sur le fait qu'un retard de paiement supérieur à deux mois, entraîne d'office la procédure d'expulsion des lieux, sous réserve des poursuites légales en vue de la récupération des loyers et accessoires.

4.3. GRILLE INDICATIVE (EXCLUSIVEMENT EN REGION BRUXELLOISE)

Conformément à l'ordonnance du 28/10/21 (MB 22.11.2021) visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, le locataire est informé que le loyer INDICATIF de référence pour le logement faisant l'objet du présent contrat, déterminé au jour de sa signature sur le site : Homepage - loyers.brussels se situe à 738 €, majoré de 20% à 886 € et minoré de 30% à 517€.

La grille indicative des loyers peut être consultée sur le site <https://loyers.brussels>.

Le bailleur (ou son mandataire) a parfaitement informé le locataire, qui le reconnaît, de toutes les caractéristiques intrinsèques du bien loué qui justifient l'écart du loyer demandé par rapport au loyer de référence précité.

Les caractéristiques du bien dont question ci-dessus sont, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- Le bien est situé dans un quartier prisé
- Le bien bénéficie d'une excellente desserte en transports, écoles, commerces, etc.
- Le bien est proche des principaux axes routiers, de transports en commun ou de zones d'activités commerciales.
- Le bien a été rénové récemment avec des matériaux de qualité (parquet, peinture, revêtements).
- Le logement est équipé d'appareils électroménagers neufs ou modernes, et dispose d'une cuisine équipée, d'une salle de bain rénovée, etc.
- Le bien bénéficie d'une bonne isolation thermique et phonique, avec des fenêtres à double vitrage, une isolation des murs et des combles.
- Le bien est meublé avec des équipements modernes et de qualité supérieure, ce qui justifie un loyer supérieur.
- Le bien dispose d'un jardin, d'une terrasse, d'un balcon, d'un garage, d'une cave ou de tout autre équipement apprécié.
- Le bien est équipé d'un ascenseur, d'un parking privatif, ou d'un système de sécurité (interphone, vidéo-surveillance).
- Le logement est accessible aux personnes à mobilité réduite ou présente des aménagements spécifiques pour le confort de tous les occupants.
- Le logement répond à des normes énergétiques récentes ou a bénéficié d'une rénovation énergétique (labels énergétiques, isolation, chaudière moderne).

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédents celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base X Indice nouveau	Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.
Indice de base	L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.
	L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

SG

[INITIALES DES PARTIES]

BAIL RESIDENTIEL DE RESIDENCE PRINCIPALE© (VERSION 11/2024) - 3

cb

6. GARANTIE

La garantie correspondra à deux mois de loyer, soit la somme de 1.790,00 €.
En cas d'augmentation de loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Le preneur choisi de constituer une garantie selon l'une des formes suivantes :

6.1.1. SURETE REELLE : KORFINE

Une sûreté réelle ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

~~6.1.2. COMPTE INDIVIDUALISE~~

~~Un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.~~

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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 sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, § 3, alinéa 2 du CBL. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la preuve de la garantie dûment constituée n'aura pas été fournie.

7. ETAT DES LIEUX

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état de l'habitation correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées, soit par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997, publié au Moniteur Belge du 21 août 1997, soit visées à l'article 4 du Code Bruxellois du logement.

A la fin du bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

7.1. ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, un jour ouvrable avant 16h, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi : par expert

7.2. DESIGNATION DE COMMUN ACCORD DE L'EXPERT

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux, que ce soit à l'entrée locative et/ou lors de la fin de bail, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Les parties désignent en qualité d'expert et de commun accord :



[INITIALES DES PARTIES]



Monsieur, Madame	: Dimitri Kassowicz (IPI 504535)
Domicilié	: Chaussée Bara 295 – 1410 Waterloo
Tél.	: +32 (2) 351.80.07
Email	: dk@habitatsquare.be

7.3. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, à frais partagés, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour ouvrable avant 16h du bail.

L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'électricité, de gaz et d'eau devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, soit les parties devront avoir désigné l'expert au plus tard un mois avant la fin du bail de commun accord, soit à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le juge, liera définitivement les parties.

Toute réception des clés par quelques moyens autres qu'une remise en main propre lors de l'organisation d'un état des lieux de sortie en bonne et due forme ne vaut ni clôture définitive des comptes ni acceptation des lieux sans état des lieux de sortie ni à la désignation judiciaire d'un expert.

7.4. INVENTAIRE DU MOBILIER

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie dont question ci-dessus. Si un expert est désigné, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

7.5. EN CAS DE CESSIION DE BAIL

En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord préalable du bailleur, selon article ci-dessous), un état des lieux de sortie intermédiaire sera dressé avant la sortie du preneur cédant, en présence du cessionnaire et du bailleur. Cet état des lieux de sortie sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Les dégâts constatés seront à charges du cédant. Cet état des lieux de sortie intermédiaire joint à l'état des lieux initial vaudra état des lieux d'entrée du preneur cessionnaire.

8. CONSOMMATIONS DE L'HABITATION

8.1. ABONNEMENTS PRIVATIFS AU NOM DU PRENEUR

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet, combustibles ou autres, sont à charges du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, ... Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation.

8.2. ABONNEMENTS AU NOM DU BAILLEUR

Si les abonnements relatifs aux consommations d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, internet, télévision, combustibles ou autres, et donc préfinancés par le bailleur, le preneur paiera avec son loyer une provision telle que ventilée ci-dessous. Les décomptes y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de répartition, est établi suivant les compteurs.

S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité et d'eau de ville, de gaz, le preneur interviendra selon le détail dans le tableau ci-dessous. Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'habitations louées.



[INITIALES DES PARTIES]



8.3. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment : la location et le relevé des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic et/ou du gestionnaire, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vol, de tentative de vol ou d'acte de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant au lieu loué.

Pour participer aux charges communes, le preneur acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le gestionnaire syndic ou le bailleur, par le versement d'une provision mensuelle.

8.4. REFERENCES DES COMPTEURS

	N° Compteur	Code EAN	Au nom du	Compteur individuel
Eau	1711109		Bailleur / Preneur	Oui / Non
Electricité	33671993	541448965000958307	Bailleur / Preneur	Oui / Non
Gaz			Bailleur / Preneur	Oui / Non

8.5. FINANCEMENT DES CHARGES

Le preneur paiera en même temps que le loyer, une somme de :

- 100 € / mois à titre de provision
- € / mois à titre de forfait fixe

Ce montant est destiné à servir d'acompte pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies ci-dessus.

S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance ou d'excédant. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Dans ce cas, également, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans les cas d'immeubles à habitations multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

S'il s'agit d'un forfait fixe, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à la clause d'indexation du présent bail. S'agissant d'un montant forfaitaire, aucun décompte ne sera établi. Cependant le bailleur se réserve le droit d'augmenter le montant forfaitaire de charges, si les prix de l'eau, électricité, chauffage et du nettoyage venaient à augmenter de manière substantielle.

	Provision (Décompte annuel)		Forfait Fixe
	% ou Quote-part	Provision / mois	
Chauffage	%	40€	€
Eau chaude	%	30€	€
Eau froide	%	€	€
Electricité	%	€	€
Gaz	%	€	€
Internet et TV	%	€	€
Nettoyage des communs	%	€	€
Gestion privative	%	€	€

50

dh

Charges communes	%	30€	€
------------------	---	-----	---

9. ENTRETIENS ET REPARATIONS

- a. Le bailleur prendra à sa charge les travaux et réparations autres que locatives à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ... Si l'exécution de travaux et réparations autres que locatives s'imposent, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ. L'initiative et le choix du prestataire restent la prérogative du bailleur. La responsabilité du preneur pourrait être engagée en cas de manquement dans son devoir d'information.
- b. Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Il prendra 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.

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

- Le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau,
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau,
- Le contrôle annuel des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées, dans le respect des législations régionales,
- L'entretien annuel du système de ventilation par un installateur qualifié, en ce compris : Dépoussiérage des roues des ventilateurs, Dépoussiérage de l'échangeur, Nettoyage et désinfection du bac à condensat.
- L'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide,
- Le ramonage annuel de toutes les autres cheminées et conduits d'évacuation.
- L'entretien des systèmes d'alarme selon les prescriptions de l'installateur. Le preneur s'engage à ne pas dérégler les paramètres de base sans l'accord du bailleur.
- L'entretien et le remplacement périodique des batteries des détecteurs de fumée. **Le preneur est tenu d'informer le bailleur par lettre recommandée, dans le cas d'un dysfonctionnement du détecteur de fumée.**

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au bailleur. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations ou preuves d'entretien requis, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes, égouts, ...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres et glaces brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs. Le cas échéant, il fera blanchir les murs, tailler les arbres, et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombraient les corniches et gouttières.

Si le preneur a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes au jeu reçu et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur entretiendra en bon état de fonctionnement, de manière générale toutes les installations (eau, gaz, électricité, chauffage, décharges, téléphone, sonnerie, ...), ainsi que leurs conduits et appareils. Il devra les préserver du gel et autres risques habituels.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais tous les entretiens et menues réparations.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

- c. Pour une habitation en Région Bruxelloise (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017) ou en Région Wallonne, une liste non exhaustive des entretiens et réparations impérativement

SO

[INITIALES DES PARTIES]

CB

mis à charge de l'une ou de l'autre partie est dressée par les gouvernements respectifs. Ces listes sont disponibles sur internet, et seront annexées à ce bail.

10. MODIFICATION DU BIEN LOUE

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.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement.

11. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur.

Le preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du bailleur.

12. CESSION ET SOUS-LOCATION

12.1. CESSION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Pour ce faire, il notifie par lettre recommandée au bailleur le projet d'acte de cession, ainsi que le dossier de candidature du candidat cessionnaire, au moins 15 jours avant sa conclusion. Ce dernier communique au preneur cédant son accord dans un délai de 30 jours de la réception du projet. A défaut de réponse du bailleur dans le délai requis, il sera réputé refuser la cession.

Le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire dans l'accord de cession.

12.2. SOUS-LOCATION

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur. Ce dernier notifie le projet d'acte de sous-location au bailleur, par recommandé, au moins 15 jours avant la conclusion.

13. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de manière écrite et circonscrite des réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des 1386 et 1721 du code civil.



[INITIALES DES PARTIES]



Le preneur signalera directement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire. Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours. Eu égard à l'article 1724 du Code civil belge, il déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation durant les 40 premiers jours.

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

14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera obligatoirement assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui.

Le preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve de son paiement annuel jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs:

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Le preneur apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance " habitation ". Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur, à concurrence de 50% maximum du montant de la prime. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

En cas de clause d'abandon de recours dans la couverture d'assurance du bailleur, celui-ci en informera le preneur et tiendra compte de la quote-part (50%) du preneur pour l'assurance dans le décompte des charges annuelles. Cette assurance ne couvre pas le contenu, ni les effets personnels du locataire.



[INITIALES DES PARTIES]



16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur, en respect d'une clause spécifiquement rédigée à cet effet en condition particulière dudit bail, et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance d'ordre olfactive, nuisible, sonore, ou présentant un caractère de dangerosité. La détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur ni contraire au bien-être de l'animal détenu. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION - VENTES PUBLIQUES

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur et ce dernier ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur. Le preneur pourra faire valoir ses droits contre l'expropriant uniquement, sans porter préjudice au droit du bailleur.

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

18. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter le bien librement et complètement, 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant la période de relocation, à savoir les 3 derniers mois d'occupation, le preneur s'est engagé à permettre l'accès pour les visites selon les modalités prévues ci-dessus.

En cas d'obstructions, et que par conséquent le bailleur n'aura pas eu l'opportunité de relouer son bien avant le terme du bail, il se réserve le droit d'appliquer une pénalité équivalente à un mois de loyer en sus des éventuelles indemnités prévues par la législation.

Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser et à utiliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

Le preneur n'apposera pas d'affichage personnel, qu'il soit d'ordre politique, commercial, publicitaire ou même informatif.

19. VENTE DE GRE A GRE DU BIEN LOUE

En région Bruxelloise exclusivement, en cas de mise en vente (totale ou partielle) du bien loué de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son intention de vendre.

Si le bien est loué par plusieurs preneurs, cette notification doit être adressée à tous les preneurs.

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, cette notification doit être faite par tous les indivisaires.

20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions lui soient communiquées. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le syndic.



[INITIALES DES PARTIES]



En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants. Il s'engage également à ne pas placer de rideau ou store d'une autre couleur que blanc (ou crème) sur la partie visible à l'extérieure de l'immeuble.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'une personne prudente et raisonnable.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en personne prudente et responsable s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 3.93, § 1er du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints.

21. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

22. FIN ANTICIPEE DU BAIL

22.1. POUR LES BAUX D'UNE DUREE INFERIEURE A 6 MOIS

Les parties doivent se conformer à la durée convenue. Si le preneur désire malgré tout quitter anticipativement les lieux, le bailleur consentit à cette résiliation à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité égale au loyer restant à courir jusqu'à la fin de la durée convenue.

22.2. BAIL D'UNE DUREE DE 6 MOIS A 3 ANS MAXIMUM

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix ;

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé préalablement et par écrit par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :

1. Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;
2. Les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix et dont la totalité des honoraires sont à charge du preneur, en ce compris la quote-part du bailleur ;
3. Les éventuels frais de commercialisation (publicité, frais d'agence, chômage locatif, ...)

- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1^{er} du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation forfaitaire et irréductible égale à un mois de loyer.

Le bailleur peut également donner congé après la première année d'occupation par le preneur à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer, pour occupation personnelle (ou d'un membre de sa famille) du bien dans les conditions visées à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement. Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l'alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue d'un mois.

22.3. BAIL D'UNE DUREE DE 9 ANS

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix ;

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé préalablement et par écrit par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :

1. Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;
2. Les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix et dont la totalité des honoraires sont à charge du preneur, en ce compris la quote-part du bailleur ;
3. Les éventuels frais de commercialisation (publicité, frais d'agence, chômage locatif, ...)

- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1^{er} du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation forfaitaire et irréductible égale à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} année de location ;

Le bailleur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment, pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré,
- pour l'occupation d'un collatéral du 3^{ème} degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du 1^{er} triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail,
- à la fin de la 3^{ème} et de 6^{ème} année de loyer,
- soit pour travaux dont le coût dépasse 3 années de loyer, (Pour Bruxelles, Cfr. Article 237.3° du code bruxellois du logement)
- soit sans motivation, moyennant paiement d'une indemnité à déterminer et/ou prévue par le code.

Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l'alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue d'un mois.

23. RESOLUTION AU TORTS D'UNE PARTIE

Sans préjudice de l'article 219 § 6 du CBL et/ou de la preuve de dommages plus conséquents, en cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

24. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Il est expressément convenu qu'en cas de décès du preneur, les héritiers ou ayants droit auront la faculté de résilier le bail moyennant un préavis de 1 mois, et le paiement d'une indemnité équivalant à 2 mois de loyer, sans porter préjudice à l'état des lieux à réaliser.

24.1. DECES DU LOCATAIRE

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.

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.

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.



[INITIALES DES PARTIES]



25. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent bail, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

26. ENREGISTREMENT

Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux.

Après la période de deux mois institués par l'ordonnance pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire ait mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.

27. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

28. DETECTEUR DE FUMEE

1 détecteur(s) de fumée est/sont installé(s) et testé(s) dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à la remplacer lorsque la batterie est déchargée.

29. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le locataire déclare avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué.

30. EXCLUSION DU REGIME SPECIFIQUE DU BAIL DE LOGEMENT ETUDIANT

Les parties entendent expressément exclure le régime du bail de logement étudiant prévu aux articles 253 à 256 du Code bruxellois du logement.

31. VIE PRIVEE

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 (prévention du blanchiment...). 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 : www.realtycare.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

32. CONDITIONS PARTICULIERES



[INITIALES DES PARTIES]

a. CLAUSE DE DELIVRANCE

Le preneur aura la jouissance du bien, par la remise des clés, lors du constat d'état des lieux d'entrée ou au plus tard à la date de commencement du bail pour autant que l'état des lieux ait déjà été dressé, et ce uniquement à condition que :

- le bail et les (éventuels) engagements de caution soient dûment signé par toutes les parties ;
- le bailleur soit en possession de la preuve de constitution et/ou de versement de la garantie locative ;
- le bailleur soit en possession du premier mois de loyer et de la provision sur charges ;
- le preneur contracte une assurance locataire en bonne et due forme ;

Si par manque de diligence de la part du locataire, les 4 conditions ci-dessus n'étaient pas remplies, le bailleur ne pourrait être rendu responsable d'une remise différée des clés par rapport à la date de départ du contrat de location.

Il est expressément précisé, que les parties accompliront ces différentes tâches suffisamment à l'avance, étant convenu que le rendez-vous avec l'expert en charge de l'état des lieux d'entrée ne sera fixé qu'après la complétude du dossier administratif.

b. CLE DE RESERVE

Le preneur accepte que le bailleur (ou son représentant gérant) détienne une clé de réserve de la porte d'entrée du bien, à condition de ne l'utiliser qu'avec son accord préalable ou d'un cas de force majeure. Dans ce dernier cas, le bailleur (ou son représentant gérant) devra en justifier l'utilisation dans les plus brefs délais.

c. RESPECT DU REGLEMENT D'INTERIEUR – ZONE COMMUNE (NON EXHAUSTIF)

Le preneur accepte de respecter les zones communes, et de ne rien y entreposer (sans exception). Il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de dépôt de déchet dans les zones communes (encombrant, sac poubelles, ou autre), une astreinte sera appliquée par jour d'infraction au règlement.

Le preneur est informé qu'il est interdit de placer des voiles, rideaux ou stores d'une autre couleur que blanc ou blanc crème, du côté visible par l'extérieur.

Si le locataire fume, il est tenu de repeindre et/ou de rénover et/ou de prendre en charge les surcoûts de nettoyage de ce qui aura, de ce fait, été dégradé de manière anormale, avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie.

Pour le surplus, le preneur est renvoyé vers le règlement d'ordre intérieur.

d. CLAUSE DE GARANTIE LOCATIVE

Le présent bail prendra tous ses effets, après la valable et entière constitution de la garantie locative et à condition que le preneur en ait apporté la preuve au bailleur dans un délai de 5 jours à dater de la signature du présent bail. En cas de non-respect de cette condition, le bail sera considéré comme nul et non avenu. Le bailleur se réserve le droit de demander la résiliation du bail aux torts du preneur (art. 23).

e. INDEMNITE EN CAS DE RUPTURE ANTICIPEE

Si le preneur met fin au bail durant les trois premières années du contrat de bail, il sera redevable d'une indemnité de rupture équivalente à un mois de loyer. Le preneur pourra résilier le présent bail sans indemnité à partir de la date du 01/10/2028, à condition de notifier son congé par lettre recommandée au moins 3 mois à l'avance, qui prend cours le premier du mois qui suit l'envoi de la lettre recommandée.

33. AGENT IMMOBILIER

Le présent bail a été conclu à l'entremise du bureau immobilier O.T. Projects – RealtyCare (IPI503442). Les honoraires de l'agent immobilier sont à charge du bailleur.

ANNEXES FAISANT PARTIES INTEGRANTES DU PRESENT BAIL, dont le preneur reconnaît expressément avoir reçu les documents :

1. ARRETES ROYAUX

- Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du code civil.



[INITIALES DES PARTIES]

BAIL RESIDENTIEL DE RESIDENCE PRINCIPALE© (VERSION 11/2024) - 14



- Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
- 2. ANNEXE REDIGEE PAR LE GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE conformément à l'article 218, §5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut, sur base de cette année, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat.
- 3. Annexe contenant les INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES relatives au bien loué
- 4. Liste officielle et non-exhaustive des répartitions des coûts de réparations, travaux et entretiens incombant au bailleur et/ou au preneur.
- 5. CARTE D'IDENTITE des parties (ou Passeport pour les citoyens hors Europe)
- 6. ETAT DES LIEUX D'ENTREE
- 7. Copie du CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - PEB
- 8. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
- 9. LIVRET CONSEIL pour l'entretien locatif

BASES LEGALES (REGION BRUXELLOISE)

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12. § 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale. § 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Fait à*Bruxelles*....., le *18* / *09* / *2025*..

En autant d'exemplaire que de partie signataire, dont une copie supplémentaire reste aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) PRENEUR(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

lu et approuvé
S. G.

Le(s) BAILLEUR(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

lu et approuvé
Brecht
Po

Le(s) CAUTION(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé - Bon pour cautionnement solidaire et indivisible du preneur en vue de l'exécution de toutes les obligations découlant du présent bail. "

Réservé à l'enregistrement