REGION BRUXELLOISE

BAIL D'APPARTEMENT
AFFECTÉ A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Agissant en qualité de Mandataire

ci-dessous dénommé « le bailleur »

ET

ci-dessous dénommée « le preneur »

En présence de sa caution :

Qui déclarent se porter cautions solidaires et indivisibles de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elles reconnaissent avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, les cautions marquent expressément leur accord au maintien de leurs obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

---

3 biffer les mentions inutiles

PC. M

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis à **1000 Bruxelles, avenue de l'Héliport 40 – H1.5,** comprenant un séjour avec une cuisine ouverte équipée et une terrasse, deux chambres, une salle-de-douche, un WC séparé et une cave, et parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et **s'engage à l'occuper en bon père de famille.**

Coordonnées du syndic : Verimass – Louis Melsensstraat 8 à 3000 Leuven

Tel : 016 22 63 25 – Mail : info@verimass-parte.be

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 3 personnes au maximum.
Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus.
En cas de non respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. DUREE

A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de 3 années prenant cours le 15 août 2024 pour se terminer le 14 août 2027 avant 12h00.

Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions. Il en sera de même à l'échéance de chaque prorogation. Si la durée totale du bail et de ses prorogations visées au paragraphe ci-avant dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.

~~**Pour les baux d'une durée inférieure à six mois**, ils prennent fin de plein droit à l'expiration de la durée convenue. Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, il est expressément convenu entre parties que le bail est prorogé à chaque échéance, de plein droit, pour la même durée aux mêmes conditions. Si la durée totale du bail et de ses prorogations dépasse 3 ans ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de son entrée en vigueur initiale.~~

B. ~~Bail de 9 ans~~

~~Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le .... et se terminant le .... moyennant congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.~~

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

---

4 biffer les mentions inutiles

PC u CD

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **1200€** (mille deux cents euros), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 1er jour de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement sur le compte bancaire numéro

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 précédant celui de la demande.
Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.
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.**

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

Lorsque la garantie est établie **sous forme de compte bloqué au nom du preneur (article 6 a) 1 ci-après),** elle correspondra à **deux mois** de loyer. Si elle est constituée **sous une autre forme**, elle correspondra à **trois mois** de loyer.
En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.
Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes[2]:

La garantie locative telle que prévue par l'article 248 du Code bruxellois du logement

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 248 du Code bruxellois du logement, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes[1] :

1. Conformément à l'article 248, § 1, § 2, 1° et § 3 du Code bruxellois du logement, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès de KORFINE. Les intérêts seront capitalisés.

   La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

2. ~~Conformément à l'article 248, § 2, 2° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire~~.

s biffer les mentions inutiles

3. Conformément à l'article 248, § 2, 3° du Code bruxellois du logement, le preneur constitue ~~une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.~~

~~Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point a) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée (article 248, § 6 du Code bruxellois du logement).~~

7. ETAT DES LIEUX

A. Le bien dont il s'agit aux présentes 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 du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipements visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement.

A l'expiration du présent 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.

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi ~~à l'amiable~~[3] ou par expert[5]

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord le **bureau GEOVEX**, dont les bureaux sont situés avenue Ferme Francard 6 - 1310 La Hulpe, représenté par Kevin Verstringhe.

Tel : 0495 23 05 78 – Mail : bureaugeovex@gmail.com.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

C. Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.
Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Chacune des parties pourra exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux sera établi une fois les lieux vidés par le preneur mais avant la remise des clés.

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

F. 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 de l'immeuble dont question ci-dessus (7 B à D). Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

---

6 biffer les mentions inutiles

PC le

G. En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord du bailleur, voir article 21), un état des lieux de sortie intermédiaire sera dressé avant la sortie du preneur cédant, en présence du preneur cessionnaire et du bailleur. Cet état des lieux de sortie sera établi à frais partagés entre les preneurs entrants et sortants et le bailleur. Les dégâts constatés seront à charge du preneur cédant. Cet état des lieux de sortie intermédiaire joint à l'état des lieux d'entrée initial vaudra état des lieux d'entrée du preneur cessionnaire.

8. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, tels que décrits à sa charge par 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.
La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.
Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.
A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.
Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Le bien dispose de compteurs individuels pour :
Electricité : compteur individuel n°7354 – code EAN 541448965001192670
Eau : compteur individuel n°1902352

Charges communes
Provision pour charges communes et chauffage : 140€/mois

PC u

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Une liste (non exhaustive) des entretiens et réparations impérativement mis à charge de l'une ou l'autre partie est dressée par le gouvernement de Bruxelles-Capitale (Arrêté du 23/11/2017 - M.B. 8/12/2017).

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

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

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, 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.
Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs à l'installation individuelle de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur remplacera les piles ou batteries du (des) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il est interdit au preneur de placer des chauffages type Zybra--Camin. Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, sterfputs, avaloirs, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition, et les utilisera conformément aux notices d'utilisation.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble et sa boîte aux lettres en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.
Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.
Si le locataire 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.

PC

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de 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 articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement 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 et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

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.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués, ou en raison de leur occupation (ex : taxe sur les secondes résidences), par l'Etat, la Région, la commune ou 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 s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur. Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer une renonciation tacite du bailleur à cette obligation, même si cette preuve ne lui est pas réclamée.

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

18. AFFICHAGE – VISITES

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

En outre, 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 le visiter librement et complètement, 3 jours par semaine (du lundi au vendredi entre 9h et 17h) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

19. VENTE DE GRE A GRE DU BIEN LOUE

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. **Ces documents contiennent les informations concernant la répartition des charges dans la copropriété.** Le preneur s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

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.

21. CESSION ET SOUS-LOCATION

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 recommandé au bailleur le projet d'acte de cession. 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.

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

Le projet de cession ou de sous-location notifié au bailleur contient toutes les données d'identification du candidat cessionnaire ou sous-locataire, conformément à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement.

22. RETARDS DE PAIEMENT

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

23. 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.

24. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE

Pour les baux d'une durée de 6 mois à 3 ans, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer.

Après la 1ère année de location, le bailleur peut également mettre fin au bail 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.

Pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois, les parties doivent respecter la durée convenue. Cependant, si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux, le bailleur peut consentir à cette résiliation anticipée à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité égale au loyer restant à courir jusqu'à la fin de la durée convenue.

25. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE 9 ANS

Les parties peuvent anticipativement mettre fin au bail de neuf années conformément au Code bruxellois du Logement et notamment à ses articles 237 et 238.

26. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

27. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB n°612108-N-1-20-4-3

28. 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.

29. 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 contrat, 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.

PC

30. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.
Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et les indemnités dus par le preneur au bailleur visés par les articles 237, § 5, al. 1 et 2, 238 al. 3 et 4 du Code bruxellois du logement ne sont pas d'application **pour autant** qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur **par voie recommandée**, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

31. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 218, § 5 du Code bruxellois du logement. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat.
2. Copie du certificat PEB
3. Annexe contenant les informations précontractuelles relatives au bien loué, conformément à l'article 217, § 1er du Code bruxellois du logement.

32. 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.

33. LOYER DE REFERENCE

Conformément à l'ordonnance du 28 OCTOBRE 2021 (MB 22.11.2021) Ordonnance 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 entre 923€ € et 1129€. La grille indicative des loyers peut être consultée sur le site.

34. CONDITIONS PARTICULIERES

La remise des clés au preneur se fera lorsque ces formalités auront été effectuées :

1. paiement du 1er mois de loyer et charges sur le compte du bailleur
2. souscription d'une assurance RC locative
3. constitution de la garantie locative
4. réalisation de l'état des lieux d'entrée par expert

PC

Fait à Bruxelles, le 8 août 2024 en trois exemplaires, dont un reste aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le troisième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur
Signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

lu et approuvé -

Le preneur
Signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

lu et approuvé

Lu et approuvé

Les cautions
Signature(s) précédée(s) de la mention
« bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur – lu et approuvé »

Bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur. - lu et [illegible] -