

**REGION BRUXELLOISE**  
**BAIL D'HABITATION DE RESIDENCE PRINCIPALE**  
**MAISON MEUBLEE OU NON MEUBLEE**

**ENTRE**

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ( [redacted] ) né(e) à [redacted] le [redacted]  
Mr/Mme<sup>(1)</sup> [redacted] né(e) à [redacted] le [redacted]  
domicilié(e)(s) [redacted]

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.<sup>(1)</sup> : [redacted] MAIL: [redacted] be

dont le siège social est établi : .....

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par Mr/Mme ..... né(e) à ..... le .....

en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur Belge du .....

(ci-dessous dénommé(e)s « le bailleur »)

**ET**

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. Mr/Mme<sup>(1)</sup> [redacted] né(e) à [redacted] le [redacted]  
domicilié(e)(s) [redacted] GSM: + [redacted]

b. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

domicilié(e)(s) .....

c. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

domicilié(e)(s) .....

d. Mr/Mme<sup>(1)</sup> ..... né(e) à ..... le .....

domicilié(e)(s) .....

(ci-dessous dénommé(e)s « le preneur »)

<sup>(1)</sup> Biffer la mention inutile

X 9

**EN PRESENCE DE** (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète + **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**)

né(es) à ..... le .....  
domiciliée(s) .....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

**Attention**

*Si le bailleur est un professionnel de la location, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, il y a lieu de remplir un document de cautionnement séparé du contrat de bail et reprenant les éléments essentiels visés aux articles 2043bis à octies du Code civil. Une personne physique sera considérée comme professionnelle si les revenus du contrat de bail sont considérés comme des revenus professionnels et taxés comme tels. Le fait pour un bailleur d'être en personne morale l'assimile à un bailleur professionnel.*

*Ce document est disponible auprès du SNPC-NEMS.*

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**CLAUSES PARTICULIERES**

**1. OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une maison meublée - non meublée<sup>(1)</sup> sise à Etterbeek ..... code postal 1040 avenue des Gaulois  
Appartement 7AVD ..... N° 26  
comprenant living avec coin à dormir, sdlt avec w.c. et bain  
kitchenette

parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

**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 (1) ..... personnes au maximum.

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

*gk*

**Attention** Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

- A.** 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.
- B.** Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et ..... % des charges.

*Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.*

### 3. DUREE

**Attention** Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B. Remplir uniquement la clause de votre choix.

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

Le bail est consenti pour un terme de une année(s) prenant cours le 16 Janvier 2019 pour finir le 15 Janvier 2020

- **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 ..... 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. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de .....  
..... 890 Huit Cent Nonante ..... € (en lettres et en chiffres),  
payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 14 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte IBAN numéro  
..... BE 110 000 9569 5348 ..... De Jamblinne de Meux Clotilde

**Attention** ~~Clause à compléter uniquement en cas de location meublée~~

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total

*Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.*

#### 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 :

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

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.

890<sup>€</sup> payés avant le début du contrat sur le compte du bailleur

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.

gk

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes<sup>(1)</sup>:

**a) 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<sup>(1)</sup> :

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 d'une institution financière. 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.

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).

**b) L'aval de la banque**

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou de sa filiale) .....  
ayant son siège social à .....  
rue ..... n° .....

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la première demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur. Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

**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.

(1) biffer les mentions inutiles

- 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<sup>(1)</sup> ou par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....  
..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

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.
- G. En cas de cession de bail (devant intervenir avec l'accord du bailleur, voir article 18), 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. CONSOMMATIONS PRIVEES – FINANCEMENT

### a) abonnements au nom du preneur

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, télévision, radio, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs<sup>(2)</sup>.

N° compteur d'eau .....  
N° compteur gaz ..... Code EAN gaz .....  
N° compteur électricité ..... Code EAN électricité .....

### b) abonnements au nom du bailleur

Au cas où des abonnements relatifs à des consommations d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres<sup>(2)</sup> restent au nom du bailleur, et préfinancés par ce dernier, le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... € / mois.

(1) biffer les mentions inutiles

(2) en ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes divers, coûts des consommations, etc.

Kg

voir remarque h-30 conditions générales

Relevé électricité 37819,7

N° compteur d'eau.....  
N° compteur gaz..... Code EAN gaz .....  
N° compteur électricité .6310792..... Code EAN électricité .....

Le preneur participera à ces charges<sup>(2)</sup> de la manière et dans les proportions déterminées ci-après:

**Attention** Remplir uniquement si certains abonnements restent au nom du bailleur

	Charges réelles (avec compteurs de passage et décompte annuel)	OU	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible)
	Indiquer la provision mensuelle en €		Indiquer la quote-part (%)	Indiquer la provision mensuelle en €		Indiquer le forfait mensuel en €
Chauffage	.....€	OU		.....€	OU	.....€
Eau chaude	.....€	OU		.....€	OU	.....€
Eau froide (eau de ville)	.....€	OU		.....€	OU	.....€
Electricité	.....€	OU		.....€	OU	.....€
Gaz	.....€	OU		.....€	OU	.....€

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

### CLAUSES GENERALES

#### 9. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde 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 le bailleur.

Key

(2) en ce compris les frais de location et de relevés de compteurs, frais d'abonnement, taxes diverses, coûts des consommations, etc.

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 au système 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 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 pour lesquels 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 s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste lorsque les piles ou batteries du (des) détecteur(s) de fumée sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

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 conduit de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il est interdit au preneur de placer des chauffages type Zydro-Camin.

Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les sterfupts et avaloirs, les tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir la maison et la boîte aux lettres en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il fera curer en temps utile les fosses septiques et puits perdus, ainsi que les citernes le cas échéant.

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

Il entretiendra le jardin en bon état et fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et arbustes et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

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

Au cas où le bien loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrita à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

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.

## **10. 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 directement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureront plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Kg



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

#### **11. 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 après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

#### **12. 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.

#### **13. 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 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.

#### **14. 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.

#### **15. 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.

#### **16. 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, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

#### **17. 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

Kcy

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.

#### **18. 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.

#### **19. RETARDS DE PAIEMENT**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit 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.

#### **20. 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.

#### **21. FIN 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.

Le bailleur peut également 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, 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.

#### **22. FIN 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.

esK

### **23. 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 venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

### **24. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

Classe énergétique : ..... Emission de CO2 : .....

### **25. SOLIDARITE**

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

### **26. 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 caution(s) fait (font) par les présentes élection(s) de domicile à son (leur) adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elle(s) n'aura (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.

### **27. 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.

### **28. 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, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du logement.
4. Si les parties optent pour l'application du régime de la colocation, elles signent l'annexe prévue à cet effet **et** y joignent le pacte de colocation signé.

Kg

**29. 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.

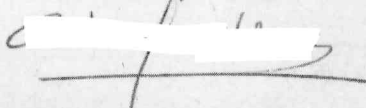
**30. CONDITIONS PARTICULIERES**

*K* Le loyer comprend toutes les charges (eau, chauffage, électricité, internet) utilisées normalement en bon père de famille. *G*

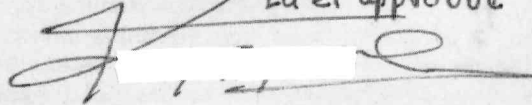
En cas d'utilisation très anormale il pourrait être demandé une justification ou une participation. *G*

Fait à *Etterbeek* le *15/Janvier 2019*  
en quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

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

*Lu et approuvé*  


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

*Lu et approuvé*  


La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
« bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur - lu et approuvé »



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES  
Boulevard de l'Empereur 24/5 - 1000 Bruxelles  
Tel. : 02/512.62.87 - 02/512.31.96 - www.snpc-nems.be

Reproduction strictement interdite Ref. 12/2017

RESIDENCE « LES GAULOIS »

Nous tenons à vous souhaiter la bienvenue dans notre résidence Les Gaulois.

( Notre agence est à votre disposition sur rendez-vous (durant les heures d'ouverture, au 02/736.33.73) pour toutes questions relatives à votre séjour ou pour toutes demandes d'informations. → le bailleur )

Pour toute demande relative à un problème d'éclairage, TV, internet ou autre, ou pour toute question ou suggestion, nous vous demandons de nous envoyer un mail à [booking@indmgt.be](mailto:booking@indmgt.be), nous ferons le nécessaire dans les plus brefs délais.

Syndic Le bureau IND - Av de la Renaissance 21- 1000 Bruxelles : sur rendez-vous

Quelques informations pratiques :

1. Adresse de la résidence : Avenue des Gaulois 26 à 1040 Bruxelles
2. Coordonnées IND Managements (= Syndic)

Av de l'Assomption, 13 à 1200 Woluwe Saint LAMBERT - Tel : 02/736.33.73 - Mail : [booking@indmgt.be](mailto:booking@indmgt.be)

3. Quelques petites notes importantes :

**Poubelles :** Veuillez déposer les ordures dans les poubelles mises à disposition dans le garage (accès -1 avec badge). Il est obligatoire de TRIER (papier, carton, verre, déchets, plastique)

**Sécurité :**

N'ouvrez jamais la porte d'entrée à des personnes inconnues. En cas de doute, descendez dans le hall d'entrée pour vous informer de leur identité.

**Ascenseurs :**

**En cas de blocage d'ascenseur :**

Vérifiez qu'il n'y a pas d'objet dans le faisceau de la cellule.

Poussez sur le bouton d'un étage différent.

**Si le blocage subsiste :**

Repoussez sur un bouton d'un étage différent

Actionnez la sonnette d'alarme et attendez

**EVITEZ LA PANIQUE - PRENEZ PATIENCE - VOUS SEREZ DEPANNES**

4. Machine à laver :

Une machine à laver et un séchoir sont à votre disposition au niveau -1. Prix : 3 euro pour lessiver et 0,50 euro pour sécher. (pas de savon mis à disposition)

5. Parties privatives

En tant que locataire, nous vous demandons d'entretenir votre flat ou appartement en bon père de famille (c.à.d.: nettoyer S.D.B. et cuisine 1 x par semaine, dégivrer régulièrement le frigo). Le locataire sera tenu de remettre les lieux dans leur état initial. En aucun cas la disposition des meubles ne peut être changée.

Nous vous souhaitons un agréable séjour dans notre résidence

pour le bailleur



pour le preneur



**Residence « Les Gaulois » ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Studio : **7AVD**

Le studio se compose d'un hall d'entrée, de placards encastrés, kitchenette (frigo, taque électrique, hotte, micro-onde), salon/salle à manger, coin à dormir, salle de bain.

Tous les murs et plafonds sont peints, les sols sont recouverts d'un parquet flottant, à l'exception de la salle de bain qui est carrelée au niveau mural et du sol.

La salle de bain est équipée d'un évier, meuble tiroir, miroir, wc, baignoire ou douche selon le type de studio, vitre de douche, wc, robinetterie, radiateur sèche serviette.

La cuisine se compose d'un évier une cuve avec robinetterie, un frigo avec 1 compartiment congélation, une taque 2 zones à l'électricité, une hotte avec filtre, un micro-onde ou four selon le type de studio, des armoires de rangement et une poubelle.

Le salon/salle à manger est équipé d'une table, 4 chaises, un meuble TV, des armoires de rangements, un téléviseur, un canapé (non-convertible), d'éclairage sur pied, d'une table de salon, ~~d'un meuble bureau encastré avec armoire~~, des tentures et voilages, store de séparation avec le coin à dormir et un radiateur.

Le hall de jour est composé de plusieurs armoires encastrées dont certains avec penderie et d'autres avec étagères.

Le coin à dormir est composé d'un lit double avec matelas et sommier, d'une table de chevet avec 1 point lumineux.

Le studio est équipé d'un aspirateur, ~~d'un fer à repasser~~, une planche à repasser, ~~un étendoir~~, des assiettes, des couverts, des tasses, des verres, des casseroles, des poêles, ~~une machine à café~~.  
usages

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de vos remarques dans les 48 heures, en effet, à votre sortie, il sera facturé ou déduit de votre garantie:

- Brûlures ou trous dans les voilages et rideaux : selon l'importance mais avec un minimum de 125€
- Perte de clés : clés boîte aux lettres et clés de l'appart : 15€ - clé d'entrée sécurisée : 25€
- Mobilier : selon le prix du mobilier dans le commerce
- Tout autre dégât causé, prix sera déterminé par l'entrepreneur
- Le locataire est tenu d'entretenir les lieux en bon père de famille et de les garder dans un état de propreté correct. Le frigo doit être régulièrement dégivré et la kitchenette régulièrement nettoyée, le parquet aspiré, les sanitaires tenus en bon état de propreté. S'il ne souhaite pas entretenir lui-même, un service d'entretien hebdomadaire peut être demandé (voir tarif).

**Remarques supplémentaires : Document à nous remettre dans les 48 heures**

**La machine à laver se trouve dans les communs étage -1.**

**Pour l'utilisation: 3 euro pour lessiver et 0,50 euro pour sécher. (Pas de savon mis à disposition)**

**VOS REMARQUES:**

- Small dent on the wall
- Wallpaper bump close to the window
- Minor scatches on the door of the WC
- Minor dent on the Wc table
- Minor dent on the mirror

Small damage to the partition

Fait à Bruxelles, le 15/1/2019

pour le bailleur

Signature du locataire

# ETAT DES LIEUX

1.

Appartement 7 em étage Haut Druik

Living Plafond peint blanc - état neuf  
MURS: Peint blanc - état neuf.

SOL : Japon style : quick-step

1 divan Type ERKtop avec Housse blanche  
2 places. ETAT neuf. + 4 coussins  
Culiers brun rouge

1 Valet rond de marbre à l'entrée

1 Table ronde dessus blanc

4 chaises noires en bois.

1 TV portable écran plat état neuf.

1 meuble bibliothèque Ton chêne  
au-dessus armoire 2 portes

1 Table de salon en fer forgé avec plateau de verre  
et treillis en cuir en dessous.

1 Tapis blanc à lignes à l'entrée en coton  
+ 1 à lignes

1 placard

1 petite table à côté du lit avec 1 lampe

1 armoire à linge et vaisselle 2 personnes

1 Couette + 2 oreillers. bleu

chaises blanc + 1 étain de bain (en parfait état)

1 Tapis de bain

1 Aspirateur

1 Placard à vaisselle

vaisselle : 4 Tasses 4 soucoupes

4 assiettes plates

4 assiettes dessert

4 assiettes en soupe

1 salière/poivre

1 Tasse à café et soucoupe 1 coupe 1 verre

1 enregistreur gris couleur rouge.

6 petits verres + 4 verres à pied - 1 défilante.

2 rideaux blancs voiles aux fenêtres  
Tectives 3 prises

Salle de bain

- 1 baignoire / 1 Vane pour leorté du bain
- 1 WC
- 1 porte grosse WC
- 1 grand miroir
- 1 lavabo.
- 1 prise de courant
- 1 porte avec en Vane
- 1 Vane et porte Vane.
- 1 petite poignée à pied.
- 1 chauffage porte essuie

La porte de la salle de bain : quelques coupes facilières  
et entrées

1 clé sur porte

1 porte essuie

Unis genre Carrelages blancs

1 interrupteur

1 prise de courant

1 appareil au plafond incandescence piles neuves

Achete 1 extincteur pour l'appartement.

Yohann. gr




Couverts : 4 couteaux grands  
 4 fourchettes  
 4 cuillères à café

1 de Casprouleau  
 1 couteau à pain de cuivre  
 1 couteau en bois neuve.  
 1 presse œil  
 1 couteau  
 1 couteau en bois.

2 sets de Table.

Sur la table 1 vase blanc.  
 1 petit plateau  
 1 rond fleur.

1 coupe à boire 2 coupes.  
 2 petites coupes roses.   
 1 petit plateau en bois peint blanc.  
 2 urnes à vaisselle en bois + 1 au centre  
 1 seau à fleurs

KITCHINETTE = 1 plateau  
 2 couteaux.  
 1 planche avec couteaux et 2 planches  
 2 tables vieilles  
 1 couteau à découper  
 2v.

Essuies  
 1 petite bouteille  
 1 râpe à fromage + brosse  
 1 frigo 2 plaques en verre  
 4 tiroirs - 1 couteaux  
 3 supports pour bouteilles de verres  
 1 plateau pour 5 verres  
 1 rouleau papier  
 1 petit escabeau

1 seau di luttojap bleu

1 petit seau gris

1 Torchon

1 petit fan micro onde ?

1 fauteuil Ikea rouge.

1 canapé (bleu)