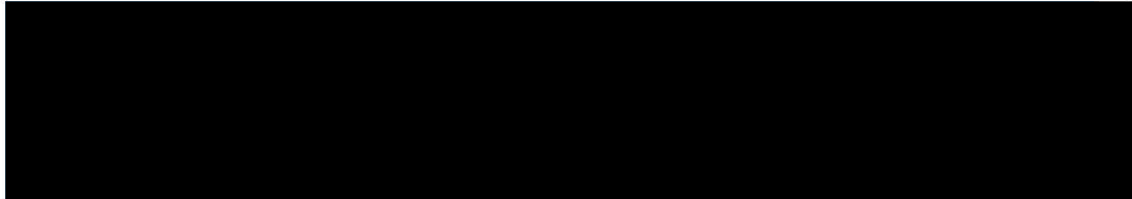


CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE – REGION DE BRUXELLES

ENTRE

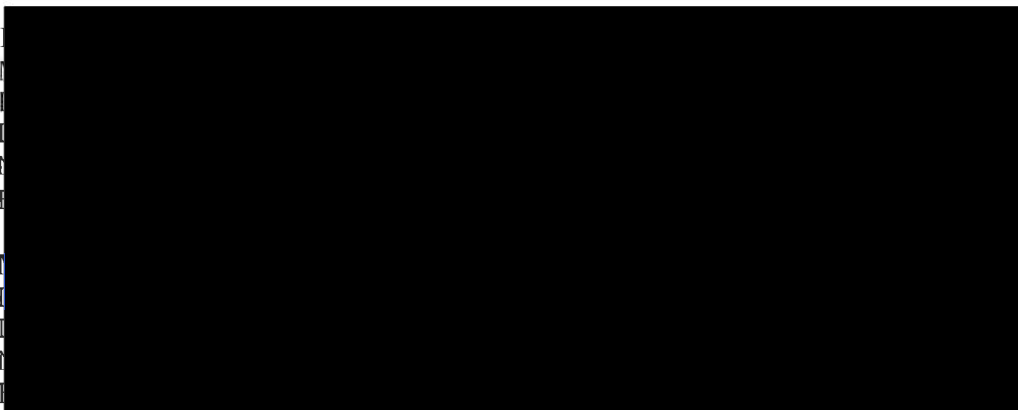
A. Bailleur :



paiement du loyer,

ET

B.



Obligés solidairement et indivisiblement

S'engageant pour la bonne et entière exécution du présent contrat de bail durant toute sa durée et ses éventuels renouvellements.

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION – ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

L'appartement situé au 2^e étage (2.2) une chambre non meublée et situé **Avenue du Brabançonne N° 85 à 1000 Bruxelles**. Il est composé d'un hall d'entrée, une cuisine, un WC séparé, un living, une chambre et une salle de bains.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il déclare avoir pu prendre connaissance la fiche d'information précontractuelle figurant en annexe. Il estime que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Il reconnaît avoir été informé des performances énergétiques du bien loué et avoir reçu copie du certificat de performance énergétique.

Il sera dressé en début de bail, par expert, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement ; les parties désignent comme expert le Bureau d'expertise Breydel (0477.526.104- sbg@expertbreydel.be).

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant

la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de :

1 année (Bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours **1/04/2023** et se terminant le **31/03/2024** résiliable moyennant préavis notifié au mois **trois mois** à l'avance par **lettre recommandée (sauf si le bail a été conclu pour une durée inférieure à six mois, auquel cas il prend fin automatiquement sans préavis)**.

Le Bailleur autorise le Preneur à prendre possession des lieux dès le 16/03/2023. Une indemnité d'occupation sera alors due et calculée au prorata des jours d'utilisation (voir chapitre loyer).

Ce dernier peut être prorogé, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

Pour autant que le présent bail ait été conclu pour une durée égale ou supérieure à six mois mais n'excédant pas trois ans, les parties pourront y mettre fin anticipativement dans les conditions de l'article 238 du Code Bruxellois du Logement. Il est à cet égard rappelé qu'en pareil cas, et pour autant que les lieux loués soient toujours affectés à sa résidence principale, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois envoyés par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de **résidence principale**, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur **n'autorise pas** qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable, dans tous les cas, et écrit (en cas de cession) du Bailleur.

Il est précisé que la cession de bail, en cas d'accord du Bailleur, ne sera possible qu'à condition que le projet de cession soit notifié par courrier recommandé au Bailleur et que celui-ci l'accepte dans un délai de trente jours. A défaut de réaction du Bailleur dans le délai, son refus est présumé. Si par contre le projet de cession est accepté par le Bailleur, un état des lieux intermédiaire devra impérativement être dressé de la manière visée à l'article 1^{er}, en présence du Bailleur, du Preneur sortant et du cessionnaire. Les frais de cet état des lieux intermédiaire seront réparties entre ces trois parties à concurrence d'un tiers chacune.

Sans préjudice de l'application des règles particulières à la colocation, et moins que l'accord écrit du Bailleur sur le projet de cession de bail ne stipule expressément l'inverse, le Preneur cédant ne sera pas déchargé des obligations, même postérieures à la cession, mises à sa charge par le bail.

Il est enfin rappelé que sous réserve des dispositions relatives au bail glissant, le Preneur d'un logement qui affecte celui-ci à sa résidence principale ne peut jamais sous-louer la totalité de ce logement.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de 840 € payable chaque premier de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte **IBAN : BE14 0018 0504 2583 - BIC : GEBABEBB**
Ouvert au nom de Gesti-Cons SA/HOG/G073 Aoc, jusqu'à nouvelle instruction.

L'**indemnité d'occupation** pour la période du 16 mars 2023 au 31 mars 2023 s'élève à 420 € (correspondant à une moitié de loyer).

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

Indice de base : 126,86 février 2023 (base santé 2013)– **(base santé 2013)**

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Le loyer ne pourra jamais, par le résultat de l'indexation, être amené à un montant inférieur au loyer de base.

Pour information du Preneur, le loyer de référence du bien loué (ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué) tel que repris dans la grille indicative des loyers est le suivant Loyer entre 602 € et 736 €.

5. 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 (1/10), comprennent les frais de consommation d'eau, d'électricité des parties communes, l'entretien des parties communes, les frais de l'entretien de l'ascenseur, la quote-part de l'assurance abandon de recours ainsi du service des caméras de

surveillances. 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. Cette provision s'élève à **80€**.

A la réception du relevé pré décrit, 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 privées, tels que télédistribution, internet, téléphone, électricité, gaz, eau le cas échéant, ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

En l'absence de compteur individuel ou de passage pour l'eau de ville, le preneur interviendra sur base du décompte syndic dans les frais de consommations.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de huit pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

8. ASSURANCES

Le bailleur fera assurer l'immeuble contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, le bris de vitrage etc. avec abandon de recours contre les locataires et ce pour leur plein montant.

Le preneur supportera sa quote-part à concurrence de ses quotités. Toutefois, les franchises éventuelles prévues dans le contrat resteront à charge du locataire lorsque sa responsabilité civile locative est engagée dans le sinistre.

La présente clause ne dispense pas le preneur de faire assurer ses effets et mobiliers personnel.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tous recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, et ce, notamment en cas d'incendie, qu'elle qu'en soit la cause.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur 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. Il fera procéder, entre autres, à **l'entretien des détecteurs de fumée** requis, des **cheminées** et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à **l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage annuel de la chaudière individuelle**. **Le Preneur transmettra une attestation du chauffagiste agréé** à la date anniversaire du bail. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres 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 Preneur sera tenu de **ventiler correctement et quotidiennement les lieux** (pièce de vie et salle de bain principalement).

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

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. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

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 raisonnable s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Si le nettoyage des parties communes de l'immeuble n'est pas compris dans la provision pour charges, le preneur entretiendra régulièrement, en accord avec son voisin de palier, le palier et la volée d'escalier descendante vers l'étage inférieur.

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

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. 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 ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

La classe énergétique du bien loué est [D-]. Le Bailleur a communiqué le certificat de performance énergétique requis, ce que le Preneur reconnaît.

13. RESOLUTION JUDICIAIRE AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résolution et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, via le dépôt

- d'un compte bloqué au nom du Preneur auprès
pour un montant correspondant à deux mois de loyer (maximum 2 mois de loyer), soit
Le bailleur ou son représentant ne se déplace pas dans les agences bancaires.
ou
- **Le dépôt d'un bon d'assurance Korfine** d'un montant de 1.680 € (deux mois de loyer).
Le bon d'assurance est établi au nom du locataire qui, par la signature d'un document spécialement rédigé à cet effet, transfère tous les droits concernant ce contrat d'assurance au bailleur à concurrence de toutes les sommes dont il lui serait redevable en vertu du bail. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. 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 ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

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

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES – EXPROPRIATION - VENTE

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail. Toutefois si le Bailleur décide de vendre les lieux loués (ou partie de ceux-ci) alors que ceux-ci sont affectés à la résidence principale du Preneur et qu'il ne s'agit pas d'un bail étudiant, il notifiera son intention de ce faire par courrier recommandé au Preneur (ou en cas de décès du Preneur aux membres de son ménage domiciliés dans les lieux loués) avant toute communication publique relative à cette mise en vente.

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.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

En cas de vente des lieux loués l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du Bailleur pour autant que le présent bail ait date certaine ou que le Preneur occupe les lieux loués depuis six mois au moins. Le Bailleur sera déchargé de toutes ses obligations vis-à-vis du Preneur à compter de l'acte authentique de vente, ce que celui-ci accepte expressément.

16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. 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.

18. DONNES PERSONNELLES

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.gesticonseils.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

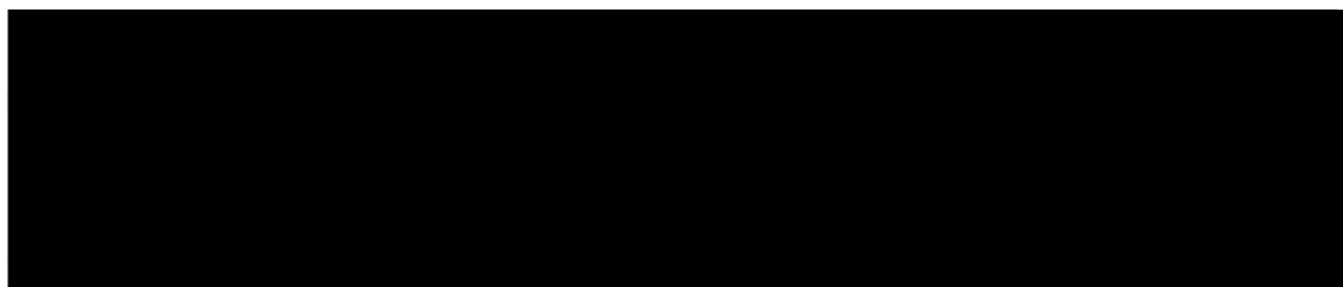
19. CLAUSES PARTICULIERES

- Seuls les preneurs occuperont les lieux
- Le Preneur pourra obtenir les clés de l'appartement pour autant que ;
 - L'état des lieux d'entrée ait été effectué ;
 - La garantie locative soit constituée ;
 - Le premier loyer soit payé.
- Le bailleur est d'accord que le preneur obtienne anticipativement les clés de l'appartement à partir du ~~15/03~~ 15/03/2023, moyennant le respect des conditions du paragraphe précédent et versement d'un montant de 420 € à titre d'indemnité d'occupation.

- Les Preneurs s'engagent à reprendre à leur nom, dans les 3 semaines après l'état des lieux d'entrée, les compteurs privatifs suivants :

Energie	N° compteur	EAN
Electricité	20270095	541448920710387915
Gaz	30080443	541448920700497402
Eau	91FA022154	/

Fait à Bruxelles, le 10.03.2023...
 en autant d'exemplaires originaux que de parties



Annexe 1 : Annexe à l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218 §5 du Code Bruxellois du Logement
 Annexe 2 : Règlement d'ordre intérieur
 Annexe 3 : Etat des lieux

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Destination des lieux

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs, de respectabilité et d'honorabilité indiscutables.

Le locataire est tenu d'occuper le bien loué, de le meubler, de l'entretenir et de l'aérer.

Il est responsable de l'entière responsabilité du bien loué du premier jour de la location au dernier jour de son renon.

Il est interdit de sous-louer l'ensemble ou une partie du bien loué.

2. Déménagements – aménagements

Il est interdit de transporter des meubles ou objets encombrants ou salissants par les escaliers et/ou par l'ascenseur. Si des dommages à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble devraient être constatés ceux-ci seront à charge du locataire.

Toutes dégradations tant intérieures qu'extérieures causées à l'immeuble (coups, griffes, souillures...), fussent-elles imputables aux ouvriers déménageurs, sont à charge du locataire.

Il est interdit d'enfoncer des crampons, des clous, ... dans les portes et les boiseries.

Lors d'installations de machines à lessiver, séchoirs ou autres appareils, il y a lieu de faire effectuer des installations séparées, et ce à charge du locataire, par du personnel qualifié.

3. Sécurité

Afin de veiller à la sécurité de l'immeuble, les occupants veilleront à ce que les portes extérieures (hall d'entrée, cave, garage) soient bien refermées après chaque passage. Et cela même si la porte bénéficie d'un système de fermeture automatique.

4. Bruits

Les habitants devront veiller à éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble, et spécialement à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, hôtes, visiteurs ou gens à leur service.

Il est interdit d'incommoder les autres habitants par n'importe quel bruit, notamment à l'occasion de l'emploi d'instruments de musique, d'enregistreurs pour audition de radio ou de télévision.

Il est interdit de laisser jouer les enfants dans les dégagements, porches, escaliers, cours et en général dans toutes les parties communes.

Le propriétaire n'est pas habilité à résoudre les problèmes de voisinage.

5. Entretien des parties communes et privatives

Parties communes :

Toutes dégradations ou salissures anormales seront supportées par son auteur en procédant immédiatement à un nettoyage complet ou à défaut, en en supportant le coût. Au cas où le responsable d'un dégât quelconque ne pourrait être déterminé d'une façon précise, tous les locataires susceptibles d'avoir pu occasionner les dégâts en question seront tenus d'intervenir pour parties égales dans le paiement de la réparation. Les frais de nettoyage et de remise en état seront donc répartis entre chaque locataire.

Dans l'hypothèse où l'entretien des parties communes n'est pas effectué par une entreprise spécialisée, chaque locataire sera tenu, en accord avec ses voisins de palier, de nettoyer à tour de rôle son palier et les escaliers qui y aboutissent, minimum une fois par semaine ou chaque fois que c'est nécessaire pour maintenir l'ensemble propre.

A défaut d'entretien à l'amiable des parties communes, le propriétaire se réserve le droit d'établir, à tout moment, un nouveau contrat d'entretien avec une firme spécialisée et ce en vue de préserver son immeuble. Les couts engendrés par ce nouveau contrat seront intégralement supportés par chaque locataire. Le montant des charges initialement prévu dans le contrat de bail sera, dès lors, de plein droit rectifié.

Parties privatives :

Les locataires sont tenus d'utiliser et entretenir l'ensemble des lieux loués en bon père de famille. Ils doivent procéder, tout particulièrement, à l'entretien et à la conservation en bon état de l'installation sanitaire (robinetterie, lavabo, baignoire, WC...) et veiller à éviter toute obstruction. Toute intervention de débouchage dont la cause est imputable à un locataire sera entièrement à sa charge.

Toute détérioration à l'immeuble ou de ses installations, qui engage la responsabilité d'un locataire, de même que les déplacements inutiles du personnel du gérant, lui seront facturés.

6. Travaux de ménage

Il est interdit de faire dans les dégagements et paliers des travaux de ménage, tels que brossage ou battage d'habits, tentures, tapis, cirage de chaussures, lavages. Il est interdit de secouer les torchons, de vider les cendriers ou des sacs d'aspirateurs par les fenêtres

7. Matières nuisibles et insalubres

Il est interdit :

- D'entreposer des matières inflammables, insalubres, dangereuses ou malodorantes ;
- De laisser se répandre dans l'immeuble des odeurs de cuisine ou autres odeurs incommodes ;
- De déverser des graisses ou des huiles, ainsi que des eaux de lessives autres qu'à mousse freinée, dans les conduits d'évacuation des eaux.

8. Chauffage

Il est interdit de fermer complètement tous les radiateurs pendant la période de chauffage pour quelque motif que ce soit, de manière à ce que la température d'un local ne descende jamais en dessous de + 5°C.

Si le logement est équipé d'une chaudière individuelle **et/ou** d'un appareil de production d'eau chaude indépendant, ceux-ci doivent être entretenus au minimum une fois par an à charge du locataire. Les preuves de ces entretiens annuels doivent pouvoir être présentées à tout moment sur simple demande au propriétaire. En cas de problèmes de ces appareils et à défaut de pièces justificatives, le locataire sera responsable pour min 50% des frais de réparation.

9. Moteurs

Il est interdit de faire fonctionner des moteurs autres que ceux qui équipent les appareils de ménage ou les machines de bureaux.

Il est interdit de faire usage d'appareils électriques non pourvus de dispositif antiparasite efficace

10. Animaux

Il est interdit de tenir des animaux, sauf tolérance (suivant notre accord) pour des animaux ne causant aucun désagrément (odeur et bruit) et toujours à condition de ne pas les laisser vaguer seuls dans les parties communes.

Il est interdit de nourrir, recueillir ou attirer les volatiles ou animaux errants.

11. Dépôts d'encombrants dans les CAVES et parties communes

Les parties communes et caves doivent être dégagées en permanence.

Il y est, donc, interdit de déposer ou suspendre des objets, spécialement des bicyclettes, voitures d'enfants, jouets et bagages, ni de laisser des fournisseurs y déposer des marchandises, ni d'y abandonner des objets encombrants sauf autorisation expresse du gérant.

Il est interdit de monter à l'étage avec un vélo, afin d'éviter les dégradations.

Le propriétaire se réserve le droit de faire évacuer, à tout moment, l'entièreté de ces encombrants au frais du locataire concerné. Dans la mesure où ce dernier ne pouvait être identifié précisément, tous les locataires seront tenus d'intervenir pour parties égales dans tout frais se rapportant à ces évacuations.

12. Poubelles

Pour rappel, il est formellement interdit d'entreposer des poubelles dans les parties communes de l'immeuble et plus particulièrement dans les caves.

Les occupants veilleront à bien fermer leurs sacs à ordures et surtout à ce que ceux-ci ne coulent pas lors de leur transport dans les parties communes de l'immeuble.

13. T.V

Il est formellement interdit de placer des antennes ou paraboles sur les balcons ou toiture.

14. Identité des occupants des appartements et garages

Pour une bonne gestion du bâtiment et pour la sécurité des habitants, il est nécessaire de connaître l'identité des occupants. Dans ce but, les locataires communiqueront au gérant les noms et coordonnées de toute personne habitant les lieux.

15. Eclairage des communs

Il est strictement interdit, pour les immeubles disposant d'un système de minuterie pour l'éclairage des communs, de manipuler le boîtier électrique en vue de le régler sur allumage permanent. Les éventuels frais de re-réglage seront, pour parties égales ou suivant leur quote-part, à charges de tous les locataires.

16. Affichage et publicité

Les noms sur les tableaux de sonnettes et les boîtes aux lettres ne peuvent être mentionnés que sur des plaquettes standardisées.

Il est interdit de faire de la publicité ou de la propagande, notamment par affiches ou inscriptions ; les seules inscriptions admises sont :

- l'annonce de la mise en vente ou en location d'un élément privatif par affiche suivant le modèle prescrit par le gérant.
- L'indication du nom (éventuellement de la profession si commerce) de l'occupant au moyen de plaques de format et d'aspect identiques agréées par le Gérant, à l'entrée sur la boîte aux lettres.

17. Accès aux locaux privés

Le propriétaire, ici représenté par HOGESIM, a le droit de visiter le logement et d'y accéder afin d'effectuer les réparations qui lui incombent.

Les occupants sont tenus de donner au gérant ou à toute autre personne déléguée par lui, l'accès de leurs locaux, occupés ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt commun, aussi souvent qu'il le demande.

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, au propriétaire, aux architectes et entrepreneurs en vue de réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux parties privées occupées par d'autres locataires.

Fait à Bruxelles, le 10/03/2023.

NOM(S) et SIGNATURE(S) du (des) locataire(s) précédés de la mention « lu et approuvé » :

