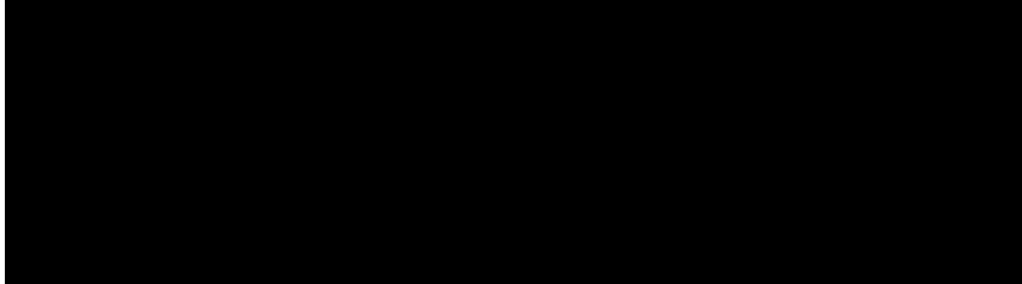


CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE – REGION DE BRUXELLES

ENTRE

A. Bailleur :



ET

B. Preneurs :



Obligés solidairement et indivisiblement

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Appartement non meublé comprenant : 1 hall d'entrée, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 chambre, 1 WC et 1 cave

et situé à **1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 85 (appt 3.2 – 3^e étage)**

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 ouvrable de location (avant 19h00 au plus tard), celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. La seule réception des clés par le Bailleur ou son mandataire, sans acceptation formelle, n'implique aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie ou à saisir le juge de paix compétent.

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

~~[SI COURTE DUREE DE SIX MOIS MAXIMUM:~~

~~Le bail est conclu pour une durée de :~~

~~.....mois (bail dit de courte durée six mois maximum), prenant cours le se terminant de plein droit le sans qu'un congé doive être notifié au préalable.~~

~~Ce dernier peut être prorogé une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. Si à la fin du bail le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur alors qu'aucun accord écrit de prorogation n'est intervenu, 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.~~

~~Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du Preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du Preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le Bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.~~

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

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

~~COURTE DUREE DE SIX MOIS A TROIS ANS:~~

~~Le bail est conclu pour une durée de :~~

~~... ans (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans ou maximum douze mois si bail étudiant), prenant cours le se terminant le moyennant préavis notifié au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée.~~

~~De commun accord, les parties conviennent qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé une seule fois [pour une durée d'un an OU aux mêmes termes et conditions], sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. Si le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur au delà d'une période de trois ans, 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 au cours du premier triennat moyennant un préavis de trois mois envoyés par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer.~~

~~Si le présent bail est un bail étudiant au sens des articles 253 et suivants du Code Bruxellois du Logement, sans être contracté par une colocation au sens des articles 257 et suivants du Code Bruxellois du Logement, les dispositions du présent article ne sont pas applicables et les parties s'en réfèrent à l'article 256 du Code Bruxellois du Logement.~~

~~Si le présent bail a été contracté par une colocation au sens des articles 257 et suivants du Code Bruxellois du Logement, les copreneurs ne pourront mettre fin anticipativement au bail que dans le respect et suivant les modalités de l'article 260 du Code Bruxellois du Logement. Si la moitié au moins des copreneurs a de la sorte mis fin au bail sans être remplacé, le Bailleur peut à son tour mettre fin au bail avec un préavis de six mois.~~

~~Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du Preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du Preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le Bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.~~

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

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

[SI LONGUE DUREE :

Le bail est conclu pour une durée de **Neuf années**, prenant cours le **01/10/2025** se terminant le **30/09/2034**.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Le Bailleur peut mettre fin anticipativement au bail dans les hypothèses de, et en respectant les conditions visées à l'article 237 du Code Bruxellois du Logement.

De son côté, 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 congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Néanmoins, le Bailleur décide de limiter l'indemnité maximale à un mois de loyer, même si la fin du bail se termine dans la première ou deuxième année.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail (« contrepréavis ») moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Si le présent bail a été contracté par une colocation au sens des articles 257 et suivants du Code Bruxellois du Logement, les copreneurs ne pourront mettre fin anticipativement au bail que dans le respect et suivant les modalités de l'article 260 du Code Bruxellois du Logement. Si la moitié

au moins des copreneurs a de la sorte mis fin au bail sans être remplacé, le Bailleur peut à son tour mettre fin au bail avec un préavis de six mois.

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du Preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du Preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le Bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

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

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

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 ou que celui-ci déduise tout ou partie des loyers et charges à titre de charge professionnelle.**

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle ou déduction fiscale 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 **925,00 €** payable chaque premier de chaque mois, **par ordre permanent et par anticipation**, sur le **compte BE14 0018 0504 2583 – Bic GEBABEBB**
Ouvert au nom de Gesti-Conseils SA/HOG/G073 Aoc, jusqu'à nouvelle instruction.

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 : **Août 2025 – 135,64** (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 (<https://loyers.brussels>) est le suivant : 776 €

Le Bailleur (ou son mandataire) a parfaitement informé le Preneur, qui le reconnaît, de toutes les caractéristiques susceptibles de justifier l'écart entre le loyer de référence et le loyer contractuellement fixé. Plus particulièrement, le bien présente les caractéristiques exceptionnelles suivantes : luminosité, ascenseur, situation géographique ...

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, 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 (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes (ou des charges individuelles pour lesquelles le Preneur n'aurait pas un compteur individuel ouvert en son nom) 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 **100 €**.

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 ces services, le preneur interviendra sur base du décompte syndic ou du gérant dans les frais de consommations.

La provision visée ci-avant est destinée à anticiper :

- Les charges COMMUNES non forfaitaires suivantes : Quote-part : 1/12e
 - o Electricité des parties communes
 - o Ascenseur (électricité, entretien, ...)
 - o Entretien des parties communes
 - o Entretien équipements communs
 - o Quote-Part (50%) Assurance abandon de recours
- Les charges PRIVATIVES non forfaitaires suivantes :
 - o Eau privative (relevé par compteur de passage)

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, la partie débitrice sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux visé à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, 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).

8. ASSURANCES - RESPONSABILITES

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 personnels. 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 mises impérativement à sa charge par la liste publiée à cet effet par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, 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.

[SI BAIL DE LONGUE DUREE :

Le Bailleur pourra réaliser dans les lieux loués, au maximum une fois tous les trois ans, des travaux non urgents destinés à améliorer les performances énergétiques du bâtiment. En pareil cas il en informera le Preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance. Ces travaux devront répondre aux conditions de l'article 221 du Code Bruxellois du Logement. Ces travaux donneront lieu, conformément à l'article 221 du Code Bruxellois du Logement, à une augmentation de loyer proportionnée à leur coût réel et à l'amélioration des performances énergétiques. Il en sera de même en cas de travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du Preneur.]

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien (sauf occasionnées par la vétusté ou un cas de force majeure), celles mises impérativement à sa charge par la liste publiée à cet effet par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale 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] et les émissions annuelles de CO2 du bien loué reprises dans le certificat PEB sont est [37 kg/(m².an)]. Le Bailleur a communiqué le certificat de performance énergétique requis, ce que le Preneur reconnaît.

[1] détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le Preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le Preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le Bailleur s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

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 de la loi et des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation.

14. GARANTIE LOCATIVE

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

- d'un compte bloqué individualisé au nom du Preneur auprès de
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
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA pour un montant correspondant à deux mois de loyer, **OU**
- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, pour un montant correspondant à deux mois de loyer, **OU**
- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de Preneur pour un montant correspondant à deux mois de loyer, **OU**
- une caution personnelle pour un montant correspondant à deux mois de loyer, **OU**
- **Le dépôt d'un bon d'assurance Korfine** d'un montant de (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. La garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. 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 par le Preneur 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.

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

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. ELECTION DE DOMICILE

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. DONNEES 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 Leila Mengouchi occupera 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.
- [BAUX MOINS DE 3 ANS OU BAUX PLUS DE 3 ANS ET MOINS DE 9 ANS: Le Bailleur est d'accord que le preneur obtienne anticipativement les clés de l'appartement à partir du **15/09/2025**, moyennant le respect des conditions du paragraphe précédent et versement d'un montant de **462,50 €** à titre d'indemnité d'occupation et **50 €** de provisions pour charges. (correspondant respectivement à 1/2 loyer mensuel et la moitié des provisions mensuelles de charges)
- Les Preneurs s'engagent à reprendre à leur nom, dans les 3 semaines après l'état des lieux d'entrée, les compteurs privatifs suivants:

Electricité : n° compteur 3200108122	Code EAN
Gaz : n° compteur 30083783	Code EAN
Eau : n° compteur 91FA022152	

Fait à Bruxelles, le 18/09/2025
en autant d'exemplaires originaux que de parties, à savoir.....exemplaires

Le Bailleur *

Le Preneur *

