+32(0) 2 360.15.15 ; info@century21prodomo.be
www.century21prodomo.be
1500 Halle, Basiliekstraat 136
1600 Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Stevensstraat 66
BIV nrs. 204719-205040
BA Polis CIB-AXA 7303793800991

Ds. Nr. C21	4068
PRIJS €	748.000

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

1°V: 0493/897910 (E) 2°V: 0470/531200 | +31 620 822653 | 0484/434339 (N)

MAKELAARSOVEREENKOMST

Binnen 14 werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten zijn aankoop te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken ervan.

1. Beschrijving eigendom

Ondergetekende eigenaars(s)....DHR. & MEVR. HUYSMANS - PITITTO.....

Gedomicileerd te .....1.F.2. LEEMBEEK, BOORMEISTRAAT 35.....

Telefoonnummers : .....0479 / 97 32 47..... /.....

E-mail : .....SDS.HUYSMANS@GMAIL.COM.....

Verklaart/verklaren eigenaar(s) te zijn van het onroerend goed gelegen te:

....BELLIARDSTRAAT 189 - 191 TE ETTERBEEK & BRUSSEL.....

Sectie ..... nr. ..... • Opp.: .....a 64.ca • Kadastraal inkomen: ..... /..... (20....)

Het goed is : ~~a)vrij en beschikbaar : bij de verkoopakte~~ / .....

b)verhuurd aan : ....CFR CONTRACTEN..... tel. : .....

De benodigde informatie kan door de makelaar worden opgevraagd bij volgende syndicus:

.....

2. Opdrachtomschrijving

En geven de exclusieve opdracht aan **CENTURY 21 Pro Domo** om bij uitsluiting van elke andere makelaar of tussenkomst van notaris een koper te zoeken voor het hiervoor vermelde onroerend goed. De opdrachtgever zal geinteresseerde kandidaten steeds doorverwijzen naar **CENTURY 21 Pro Domo.**

De gevraagde verkoopprijs bedraagt : .....748.000..... EUR. / 2° VERD. : 165.000 EUR

(Vertrouwelijk advies makelaar : ..... EUR)

CENTURY 21 Pro Domo zoekt naar kopers maar gaat geen overeenkomst aan in naam en voor rekening van de eigenaar. **CENTURY 21 Pro Domo** geeft persoonlijk maandelijks mondeling verslag aan de eigenaar betreffende de ondernomen acties en de reacties van kandidaten en respecteert bij haar opdracht de CENTURY21-kwaliteitsgarantie die als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd en er onlosmakelijk deel van uitmaakt.

De opdrachtgever overhandigt de makelaar een energieprestatiecertificaat (EPC) ~~/ geeft de makelaar opdracht om een EPC te laten opmaken voor rekening van de opdrachtgever~~. De makelaar neemt de inhoud van het EPC over in de publiciteit.

3. Makelaarsloon

Het ereloon bedraagt 3,63% incl. 21% BTW (3,00% excl. 21% BTW) en wordt berekend op de gerealiseerde prijs.

Het makelaarsloon omvat alle makelaarskosten en is door **CENTURY 21 Pro Domo** verworven en opeisbaar zodra de verkoop definitief is en alle opschortende voorwaarden vervuld zijn.
Indien geen koper gevonden wordt, of indien de verkoop niet wordt gerealiseerd ingevolge een voorwaarde buiten de wil van de eigenaar(s), is de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd en kan geen van beide partijen enige vergoeding van de andere partij eisen.

4. Duur

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een termijn van ...6..... maanden (max. 6 maanden) dwz . tot .20. /.03. /2018.

5. Opzegging

De eigenaar beschikt over de mogelijkheid om de overeenkomst vroegtijdig eenzijdig zonder motivering op te zeggen mits een opzegvergoeding wordt betaald aan **CENTURY 21** Kantoor ten belope van 50 % van het overeengekomen makelaarsloon.

6. Verbreking

Indien een van de partijen de overeenkomst onrechtmatig verbreekt of een fout begaat die de ontbinding lastens hem/haar rechtvaardigt, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan 75% van de bedongen commissie.

7. Keuze notaris

De notariële akte zal voor de verkoper verleden worden door
notaris .....Van Eechaudt..... te .....Lennik.....

In dubbel opgemaakt op 20. / 09. / 2017 te ....Halle, Basiliekstraat 136.....

Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De Eigenaar(s)

CENTURY 21 Pro Domo

Peter Logist Marc Chevrolet
Zaakvoerders
Erkende BIV-makelaars 205040-204719

Bijlagen: - Kwaliteitsgarantie
- Akkoord van aanvraag wettelijk verplichte documenten

+32(0) 2 360.15.15 info@century21prodomo.be
www.century21prodomo.be
1500 Halle, Basiliekstraat 136
1600 Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Stevensstraat 66
BIV nrs. 204719-205040
BA Polis CIB-AXA 7303793800991

Bijlage bij de makelaarsovereenkomst dd ..2a / ..09/ 2017
voor het pand gelegen te ...Elkensteen, Brussel, Bilbiordstraat 1/39-187

De eigenaars van voormeld pand geven toelating aan Century21 Pro Domo volgende documenten aan te vragen aan de bevoegde diensten en/of deskundigen zoals de wettelijke voorschriften bepalen:

		AANVRAAG C'21 Pro Domo	EIGENAARS
1	Kopie identiteitskaart(en) recto/verso		ok
2	Kopie eigendomstitel		ok
3	Basisakte + reglement inwendige orde		?
4	Verkavelingsvergunning		
5	Stedenbouwkundige vergunning		
6	Goedgekeurde bouwplannen en lastenboek		ok
7	Gegevens syndicus		
8	Verslag algemene vergadering		
9	Huurovereenkomst		X
10	Stedebouwkundige Inlichtingen	X	
11	Kadastrale legger en plan	X	
12	Uittreksel Plannen-en vergunningenregsiter (Halle, Dilbeek, Beersel)	?	
13	Bodemattest (OVAM)	X	
14	Comformiteitsattest stookolietank*		
15	Elektriciteitskeuring *		ok
16	EPC (energieprestatiecertificaat)*		ok
17	BTW-nummer		
18	Statuten van de vennootschap		
19	Doc. Juridische geschillen		

***Opmerking: de kosten voor de wettelijk verplichte documenten/attesten (aangeduid met *) worden rechtstreeks aan de eigenaar gefactureerd.**
De andere documenten worden vooraf door Century 21 betaald en verrekend bij het verlijden der authentieke akte of stopzetting mandaat. De eigenaar dient deze factuur rechtstreeks te betalen aan Century 21 Pro Domo.

Handtekening(en) eigenaar(s)

KOPIE

Teneinde aan haar klanten een goede service te bieden, overeenkomstig de opdracht die aan haar werd toevertrouwd, verbindt de maatschappij **CENTURY 21 Pro Domo** zich ertoe volgende acties uit te voeren:

1. Het vriendelijk, eerlijk en in vertrouwen informeren van de eigenaar in verband met de diensten van CENTURY 21 Pro Domo.

2. Het bieden van een marktanalyse van de verkoopwaarde van het eigendom, gebaseerd op de beschikbare gegevens van de plaatselijke vastgoedmarkt.

3. Het informeren van de eigenaar over alle mogelijkheden die hij heeft om zijn onroerend goed zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

4. Het aanbrengen van een affiche of bord aan het eigendom met vermelding van het CENTURY 21 logo, de naam en het telefoonnummer van het agentschap.

5. Het laten nemen van foto's van het eigendom voor promotiedoeleinden.

6. Het aanbrengen van een informatiefiche betreffende het eigendom, in het uitstalraam van het kantoor.

7. Het voeren van publiciteit voor de verkoop.

8. Het voorselecteren van kandidaten en het vooraf informatie inwinnen over de financiële mogelijkheden en wensen van kandidaten die het goed wensen te bezichtigen teneinde ongemak door ongepaste bezoeken te beperken.

9. Het begeleiden van de kandidaten bij de bezichtiging van het eigendom.

10. Het opvolgen van de eventuele verkoop tot bij het verlijden der akte bij de notaris.

11. Elke 4 à 5 weken verslag uitbrengen aan de eigenaars betreffende de ondernomen acties en de reacties van kandidaten.

12. Het hiermede bezorgen aan de eigenaar van de naam en telefoonnummer van de verantwoordelijke CENTURY 21 makelaar bij **CENTURY 21 Pro Domo: Marc Chevrolet en Peter Logist (zaakvoerders)** te bereiken op **02 360 15 15**.

13. Het hiermede bezorgen aan de eigenaar van het gratis nummer van de kwaliteitsdienst van CENTURY 21 Benelux: 0800 135 29. De eigenaar kan hier gebruik van maken mocht hij een suggestie of opmerking hebben die niet door CENTURY 21 Pro Domo behandeld kan worden.

14. Het hiermede bezorgen aan de eigenaar van het formulier "CENTURY 21 Kwaliteitsevaluatie" dat, gedurende of na afloop van deze overeenkomst, door de eigenaar ingevuld kan worden en gratis verzonden naar: CENTURY 21 Benelux Kwaliteitsdienst, Handelslei 308, 2980 Zoersel.

In geval de opdrachtgever zou vaststellen dat een van de hierboven vermelde acties niet wordt nagekomen, dan heeft de opdrachtgever het recht om de overeenkomst te beëindigen zonder dat er door een der partijen enige schadevergoeding gevorderd kan worden. Deze beëindiging dient te gebeuren door middel van een aangetekend schrijven met vermelding van de gegronde reden. De beëindiging zal dan ingaan tien dagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven.

Century 21

PRO DOMO

Basiliekstraat 136
1500 Halle
BTW 204 719

Sint Stevensstraat 66
1600 Sint-Pieters-Leeuw
BTW 205 040

info@century21prodomo.be

Bijlage bij de makelaarsovereenkomst van de heer en mevrouw

aan CENTURY 21 Pro Domo,

in dubbel opgemaakt te Halle op datum van 20/09/11

De eigenaar

CENTURY 21 Pro Domo

N.B. ce document est également disponible en langue française

BELGIË **BELGIQUE** **BELGIEN** **BELGIUM**

IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Naam / *Name* **Huysmans**
Voornamen / *Given names* **Jos Patrick**

Geboorteplaats en -datum / *Place and date of birth* **Halle 27 OKT 1970**

Geslacht / *Sex* **M**

Nationaliteit
Nationality **BELG**

Kaartnr. / *Card No*
591-7865121-75

Geldig van - tot / *Valid from - until*
06.05.2013 - 06.05.2018

Handtekening van de houder / *Holder's signature*

BELGIË **BELGIQUE** **BELGIEN** **BELGIUM**

IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Naam / *Name* **Pititto**
Voornamen / *Given names* **Lucia**

Geboorteplaats en -datum / *Place and date of birth* **Turijn 12 SEP 1972**

Geslacht / *Sex* **V**

Nationaliteit
Nationality **BELG**

Kaartnr. / *Card No*
592-1653148-58

Geldig van - tot / *Valid from - until*
23.07.2015 - 23.07.2025

Handtekening van de houder / *Holder's signature*

Pititto L.

Identificatienummer van het Rijksregister
Identification number of the National Register

70.10.27-421.18

Plaats van afgifte / *Place of issue*

Halle

Overheid / *Authority*

GEMALTO/ZETES 04.12

IDBEL591786512<1757<<<<<<<<<<<
7010273M1805062BEL701027421187
HUYSMANS<<JOS<PATRICK<<<<<<<<<

Identificatienummer van het Rijksregister
Identification number of the National Register

72.09.12-314.28

Plaats van afgifte / *Place of issue*

Halle

Overheid / *Authority*

GEMALTO/ZETES 02.15
V 3.0

IDBEL592165314<8587<<<<<<<<<<<
7209123F2507237BEL720912314285
PITITTO<<LUCIA<<<<<<<<<<<<<<<<<

Verkoop

3013

003523 T 04.05.2006

In het jaar tweeduizend en zes
Heden, op dertig maart.
Voor Ons, Meester **Henri Van Eeckhoudt**, notaris met standplaats te Sint-Martens-Lennik, en Meester **Jean-Pierre Berthet**, notaris met standplaats te 1080 Brussel.

ZIJN VERSCHENEN

268-285

1.De Heer **CAVALLARI Lucio**, geboren in Papozze (Italië) op vijftien april negentienhonderd drieënveertig, van Italiaanse nationaliteit, echtgenoot van mevrouw PANNI Franca, beiden wonende te I Milaan (Italië), Via de Bosis Adolfo 7, identiteitskaart nummer AJ0963415.

Gehuwd in Italië onder het aldaar geldend stelsel van zuivere scheiding van goederen, stelsel bevestigd bij verklaring nummer 227 van behoud de dato dertien januari negentienhonderd achtenzeventig, ingeschreven in het huwelijksregister van Milaan op twaalf april negentienhonderd achtenzeventig.

268-243

2.De Heer **CONEDERA Antonio**, geboren te Belluno (Italië) op twaalf maart negentienhonderd zevenendertig (RR 370312 109-38), van Belgische nationaliteit, en zijn echtgenote mevrouw **WINTERBEEK** (ook soms geschreven Winterbeeck) **Georgette Eugénie Marie**, geboren te Elsene op elf juli negentienhonderd drieëndertig (RR 330711 126-92), beiden wonende te 1020 Brussel (Brussel 2), Avenue de Lima 20.

eerste blad 268-244

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkskontrakt, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaren.

Hierna genoemd de verkopende partij of "de verkoper".

P161772

Welke verschijner verklaart en erkent bij deze te hebben verkocht en onwederroepelijk te hebben overgedragen en afgestaan onder de vrijwaring als naar recht voor vrij, zuiver en ontheven van alle hoegenaamde inschrijvingen aan :

NC

De Heer **HUYSMANS Jos Patrick**, zelfstandige, geboren te Halle op zevenentwintig oktober negentienhonderd zeventig, nationaal nummer 701027.421/18 en zijn echtgenote Mevrouw **PITITTO Lucia**, medewerkende echtgenote, van Italiaanse nationaliteit, geboren te Torino (Italië), op twaalf september negentienhonderd tweeënzeventig, nationaal nummer 720912 314 28, samenwonende te 1000 Brussel, Stevinstraat nummer 67.

1/2 NC

Gehuwd onder het stelsel der zuivere scheiding van goederen, ingevolge huwcontract verleden voor ondergetekende notaris Henri Van Eeckhoudt op zestien februari negentienhonderd vijfennegentig, niet gewijzigd, alzo verklaard.

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Hierna genoemd de kopende partij of "de koper", hier tegenwoordig en aanvaardend, om hen toe te behoren elk voor de onverdeelde helft

het volgende onroerend goed, gelegen in de :

Gemeente Etterbeek (eerste afdeling) en Stad Brussel (zesde afdeling).

Een handelshuis met aanhorigheden en medegaande erve, gelegen Belliardstraat nummers 189-191, de hoek vormend met de Demotstraat.

Gekadastreerd onder de Gemeente Etterbeek in de wijk A nummer 432/N voor een oppervlakte van veertig centiaren en onder de Stad Brussel in de wijk F nummer 476/0/3 voor een oppervlakte van vierentwintig centiaren, hebbende een totale oppervlakte volgens titel van zestig centiaren.

Hebbende een kadastraal inkomen onder de Gemeente Etterbeek van duizend tweehonderd vierentwintig euro (1.224,00 EUR) en onder de Stad Brussel van achthonderd en drie euro (803,00 EUR)

Oorsprong van eigendom

Toebehorende aan de verkopers sub 1 voor de onverdeelde helft in volle eigendom en aan de verkopers sub 2 voor de wederhelft in volle eigendom om het aldus verkregen te hebben bij aankoop jegens de naamloze vennootschap in vereffening "Madou Extension" te Etterbeek, bij akte voor notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Raoul Maertens te Sint-Pieters-Woluwe op een maart negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op zesentwintig maart erna boek 7057 nummer 21.

De koper zal zich met dit bewijs van eigendom vergenoegen, zonder een andere titel te kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

Voorwaarden

Dit goed wordt verkocht en aanvaard onder de volgende voorwaarden :

1) De koper treedt vanaf heden in volle eigendom, gebruik en genot van het voorbeschreven goed, op de wijze als voormeld, mits er voortaan alle hoegenaamde belastingen van te dragen en te betalen.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de bestaande huurovereenkomsten om er een kopie van ontvangen te hebben, en de koper ontslaat ondergetekende notaris van verdere beschrijving hiervan te geven.

De koper verbindt zich er toe alle bepalingen van de huurovereenkomst na te leven ter vrijwaring van de verkoper, doch onverminderd de rechten die hij ingevolge de wet of die overeenkomst kan doen gelden.

Hij zal er dus het genot van hebben door het innen van de huurgelden vanaf heden.

Beide partijen verklaren heden afgerekend te zijn met de huurgelden en ook dat zij de huurwaarborg heden hebben overgedragen op de koper.

De verkoper verklaart dat de huurder van het handelsgelijkvloers geen gebruik heeft gemaakt van zijn voorkooprecht en dat er evenmin een akkoord bestaat tussen de verkoper en deze huurder omtrent werken of kosten die zouden gemaakt zijn door de huurder.

2) Het goed wordt verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn.

3) Het goed wordt verkocht, afgestaan en aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt, uitstrekt en vervolgt, met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, inbegrepen zwam, voor- en nadelen, durende en niet voortdurende, en op last der zo lijdende als werkende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, niets uitgezonderd noch voorbehouden en zonder waarborg der uitgedrukte oppervlakte zelfs als het verschil een twintigste mocht overtreffen.

Het goed wordt dus verkocht zonder dat de verkoper tot vrijwaring zou gehouden zijn.

De verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van de aanwezigheid van zwam of asbest in het gebouw.

4) De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting nog verschuldigd is met betrekking tot het hier verkochte goed.

De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en lasten zullen worden gedragen en betaald door de koper vanaf heden.

Beide partijen verklaren terzake heden onder elkaar te zijn afgerekend waarover kwijting.

5) Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan sedert zijn verkrijging en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

tweede blad

P161771

Uit een akte verleden voor notaris Raoul Maertens en notaris van der Beek te Schaarbeek op zeven augustus negentienhonderd vijfentachtig blijkt letterlijk als volgt :

"L'acte prérappelé reçu par le Notaire Guy Mourlon Beernaert en date du quatorze juin mil neuf cent soixante-quatre, stipule sous la rubrique "Conditions spéciales" textuellement ce qui suit:

... Il est également signalé qu'existe dans un mur séparatif entre le bien présentement vendu (étant le lot deux) et le bien sis numéros 2-' rue Demot, des fenêtres (une à chaque étage) à chassis ouvrant et verre clair. L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne cet état de choses. Les lots présentement vendus ont une orgine commune.

Pour autant que de besoin, les lots seront rendus complètement indépendant l'un de l'autre à frais communs et à la première demande de l'un des acquéreurs intéressés ; chacun des acquéreurs ayant à sa charge exclusive les appropriations qui en résulteraient sur son lot.

Aucune servitude issue de la destination du père de famille ne pourra être invoquée. »

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

De koper wordt bij deze in de plaats gesteld in al de rechten en de verplichtingen van de verkoper met betrekking tot het hier verkochte goed en de hiervoor bepaalde erfdienstbaarheden.

6) Verzekeringscontracten

De verkoper verklaart dat het thans verkochte goed tegen brandgevaar verzekerd is en dat deze verzekeringsovereenkomst verstrijkt uiterlijk acht dagen na deze akte, of op een vroegere datum indien voormelde overeenkomst zulks voorziet.

De koper zal, indien hij daartoe verzoekt, een kopie van deze verzekeringsovereenkomst ontvangen van de verkoper.

De koper zal zijn eigen zaak maken van de verzekering tegen alle risico's en verklaart vanaf heden alle schikkingen dienaangaande te nemen.

7) De koper dient alle contracten voor levering van water, gas en elektriciteit voort te zetten en moet er alle vergoedingen voor betalen vanaf het in genot treden.

De toestellen en bijhorende leidingen, die geplaatst zijn voor de nutsvoorzieningen en waarvan de eigendom in hoofde van derden is bewezen, zijn niet in deze verkoop begrepen.

Overheidsvoorschriften

1. Stedenbouw

Zoals voorzien in artikel 174 van de Ordonnantie van het Gewest Brussel-Hoofdstad van negenentwintig augustus negentienhonderd eenennegentig, heeft ondergetekende notaris aan de stad Brussel een schrijven gericht met het oog op het bekomen van de stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot bovenvermeld eigendom gelegen in de stad Brussel.

Bij schrijven van acht maart tweeduizend en zes heeft de stad Brussel het hierna volgende meegedeeld :

"Voor het gebied waarin het goed ligt :

"betreffende de bestemming :

"bestaat er een gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij Besluit van de Regering van 3 mei 2001 volgens hetwelk dit goed op de kaart van de bodembestemming gelegen is :

"in een typisch woongebied (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten)

"in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde voor stadsverfraaiing,

"langsheen een structurerende ruimte

"bestaat er geen bijzonder bestemmingsplan

Zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen :

- • de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 03/06/1999 tot goedkeuring van titels I tot VII
- • het bouwreglement van de Stad Brussel
- • de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993
- • de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994

- • de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische- of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998
- • de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000

"is een eventuele onteigening : tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur

"wat betreft het bestaan van een voorkoopperimeter : tot op heden heeft het gemeentebestuur geen kennis van het bestaan van een voorkoopperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn

zijn de andere inlichtingen

- • Het goed is niet ingeschreven op de bewaarlijst
- • Het goed is niet beschermd of onderworpen aan een openingsprocedure tot bescherming
- • Het goed is niet gelegen binnen een beschermde site

voor alle bijkomende inlichtingen en meer in het bijzonder om te weten of het goed

- opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed
- gelegen is binnen een straal van 50 m rondom een beschermd monument
- begrepen is in een zone voor het behoud van het onroerend erfgoed

gelieve U te wenden tot

Directie Monumenten en Landschappen
Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Vooruitgangstraat 80 bus 1
1035 Brussel

derde blad

P161770

• Volgens de in voegde zijnde reglementering zijn de verdeling van een eengezinswoning in appartementen, de verandering van de onderverdeling van de appartementen in een flatgebouw of de aanmaak van een nieuwe woonruimte in een woongebouw onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.

De verkoper verklaart dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en/of handelingen bedoeld in artikel 84 paragraaf 1 van voormelde Ordonnantie te verrichten. Bij gevolg mogen geen van de werken en handelingen bedoeld in voorvermeld artikel 84 paragraaf 1 verricht worden op het goed, voorwerp van onderhavige akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

De koper erkent een kopie van deze brief ontvangen te hebben.

2. De partijen verklaren dat voor het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of van een stedenbouwkundig attest, dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden et dat er geen enkele verbintenis aangegaan wordt door de verkoper met betrekking tot het mogelijk uitvoeren van de akten en werken, zoals voorzien in artikel 98 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Geen van de werken en handelingen bedoeld in voormeld artikel 98, mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedebouwkundige vergunning niet is verkregen.

Artikel 98.

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

1° bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, reclame-inrichtingen en uithangborden inbegrepen; onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een kunstwerk of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, op de grond of op een bestaand bouwwerk is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

2° verbouwen van een bestaand bouwwerk met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken; onder verbouwen wordt verstaan de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het aspect van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen;

3° een bouwwerk afbreken;

4° herbouwen;

5° de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist; het gebruik van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als die wijziging geen werken vereist, maar voorzover die wijziging is opgenomen in een door de regering vastgestelde lijst.

Men bedoelt met :

a) « gebruik », het feitelijk gebruik van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed;

b) « bestemming », de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de bouw- of stedebouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen;

6° het reliëf van de bodem aanzienlijk wijzigen;

7° ontbossen;

8° hoogstammige bomen vellen;

9° ontginnen of de vegetatie wijzigen van elk gebied waarvan de bescherming noodzakelijk wordt geacht door de Regering;

10° een grond gewoonlijk gebruiken voor :

a) het opslaan van één of meer gebruikte voertuigen, van schroot, van materialen of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens voor reclamedoeleinden inbegrepen;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. Er is evenwel geen vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen;

11° handelingen en werken ondernemen of laten ondernemen voor de restauratie, de uitvoering van opgravingen of wijziging van het uitzicht van delen of van het geheel van een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst, of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is of over te gaan tot het verplaatsen van een dergelijk goed.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van deze paragraaf vast.

§ 2. De Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. De lijst is evenwel niet van toepassing op de handelingen en werken aan een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.

§ 3. De bepalingen van dit Wetboek zijn van toepassing op de niet in § 1 opgesomde handelingen en werken, wanneer een stedenbouwkundige verordening voor de uitvoering ervan een vergunning voorschrijft.

Dergelijke verordening kan evenwel geen betrekking hebben op handelingen en werken die voorkomen op de in § 2 bedoelde lijst.

3. De verkoper verklaart dat hem tot op heden behoudens deze waarvan eventueel hierboven sprake geen stedenbouwkundige voorschriften betekend werden noch een onteigeningsontwerp of een ruilverkavelingsbericht.

vierde blad

4. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping, beschermingsmaatregelen zouden zijn ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads en dorpsgezichten.

BRUSSELSE WOONCODE

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op de bepalingen van de ordonnantie van zeventien juli tweeduizend en drie met betrekking tot de Brusselse Wooncode.

In dit opzicht verklaart de verkoper dat:

- het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een gemeubelde verhuring et dus niet valt onder de bepalingen van gezegde wooncode, die de verhuring van gemeubelde woningen afhankelijk maakt van een conformiteitsattest.
- het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet het voorwerp uitmaakt van een aanvraag tot het bekomen van een conformiteitsattest; en
- het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet het voorwerp uitmaakt van het publiek beheersrecht, zoals voorzien in de artikelen 18 en volgende van gezegde wooncode.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden ten kantoor.
Datum zoals hoger vermeld.
En na integrale voorlezing en uiteenzetting hebben de partijen deze akte, samen met Ons notarissen, ondertekend, de minuut aan Notaris Henri Van Eeckhoudt handelend in zijn hoedanigheid van Notaris, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"Henri Van Eeckhoudt - Notaris"**.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijf bladen twee verzendingen te Lennik, op dertien april tweeduizend en zes. Boek 581, blad 40, vak 18. Ontvangen drieënveertigduizend zevenhonderd vijftig euro (43.750,00 EUR). De Ontvanger (getekend) M. Van der Haegen.

Voor gelijkvormig afschrift

Henri Van Eeckhoudt

Henri VAN EECKHOUDT NOTARIS ST-MARTENS-LENNIK - BRABANT
EENDRACHT MAAKT MACHT

Overgeschreven te HYP-BRUSSEL 1
048-T-04/05/2006-3523

Zegel	15,23 €
Loon	182,37 €
Totaal	**197,60 €**
REF: D3523	

honderd zevenennegentig euro zestig cent

De Bewaarder, A.MOTTET

A verser au compte
Te storten op rekening
679 - 2003028 - 75

Betaald online 22/6/2006

INL

Belliard
~~Sneel~~
APPARTEMENTEN

Federale

Overheidsdienst

FINANCIEN

Afz.: ONTVANGKANTOOR ETTERBEEK
KRUIDTUINLAAN 50 BUS 3127 1000 BRUSSEL

Algemene Administratie van de Fiscaliteit

HUYSMANS JOS PATRICK
PITITTO LUCIA
BORREWEIDESTRAAT 35
1502 HALLE

Aanslagbiljet inzake Onroerende Voorheffing

Mevrouw, Mijnheer,

U bezit één of meerdere onroerende goederen in de kadastrale afdeling **21.005 - ETTERBEEK 1** - kadastrale legger nr **13.404**. Voor die goederen moet u onroerende voorheffing betalen.

Aanslagjaar	Artikel	NN:	NN :
2015	**156969173**	70.10.27-421-18	72.09.12-314-28

Kohier uitvoerbaar verklaard op 16/09/2015 Verzendingsdatum : 18/09/2015	Bruto onroerende voorheffing: Totaal van de verminderingen:	953,96 0,00

Gelieve ten laatste op **18/11/2015** het totaalbedrag van **953,96** euro
te storten op het rekeningnummer **IBAN : BE12 6792 0022 6992 (BIC : PCHQBEBB)**
met de gestructureerde mededeling : **+++015/6969/17387+++**

Categorie	*Netto kadastraal inkomen*	*Index*	*Geïndexeerd kadastraal inkomen*
Gewone goederen	1.224,00	1,7057	2.088,00

Aanslagvoet (%)		*Aandeel in het te betalen bedrag*	*Verminderingen*
Gewest	1,2500	26,10	Nihil
Agglomeratie	7,3625	153,73	
Gemeente	37,0750	774,13	
TOTAAL	45,6875	953,96	

Opgelet ! Lees de belangrijke informatie op de ommezijde van deze brief.

Handtekening(en)

OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT

ok 25/10/15 INL

03

Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Bedrag EUR CENT: * * * * * 9 5 3 , 9 6

Rekening opdrachtgever (IBAN)

Naam en adres opdrachtgever: HUYSMANS JOS PATRICK PITITTO LUCIA
BORREWEIDESTRAAT 35
1502 HALLE

T

Rekening begunstigde (IBAN): BE12 6792 0022 6992

BIC begunstigde: PCHQBEBB

Naam en adres begunstigde: ONTVANGKANTOOR ETTERBEEK
KRUIDTUINLAAN 50 BUS 3127
1000 BRUSSEL

Mededeling: +++015/6969/17387+++

Federale

Overheidsdienst

FINANCIEN

Afz.: ONTVANGKANTOOR BELASTINGEN BRUSSEL 5
KRUIDTUINLAAN 50 B3136 1000 BRUSSEL

INNING EN INVORDERING

Tel : 0257/703.60
IBAN : BE78679200226386
BIC : PCHQBEBB

HR. HUYSMANS JOS PATRICK
MEVR. PITITTO LUCIA
BORREWEIDESTRAAT 35
1502 HALLE

ONZE REFERTE : Artikel 145.902.319

Gemeente : BRUSSEL

ER WERD REKENING GEHOUDEN MET DE BETALINGEN TOT : 12.11.2014
ONROERENDE VOORHEFFING AANSLAGJAAR 2014

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens mijn inlichtingen, blijft de in referte vermelde aanslag onbetaald ten belope van :

Verschuldigde belasting	:	620,90
Verschuldigde kosten	:	0,00
Verschuldigde interesten	:	0,00
Reeds betaald bedrag (belasting + kosten + interesten)	:	0,00
Nog verschuldigd saldo	:	620,90 EUR

Ik nodig u uit om het resterende saldo onmiddellijk te vereffenen. Bij gebrek aan **onmiddellijke betaling door middel van onderstaand betalingsformulier**, ben ik helaas genoodzaakt het saldo in te vorderen met alle middelen die de wet mij biedt. Dit brengt bijkomende kosten met zich mee, die ten uwen laste vallen.

INTRESTVOET TOT 31/12/98=9.6%, VANAF 01/01/99=7%

Op de keerzijde vindt u enkele nuttige opmerkingen.
Hoogachtend,

De Ontvanger.

Belliard smoch
gestuurd 22/11/2014 Symbo

Handtekening(en)

OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT

03

Bij invulling met de hand, een HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

ok BB 22/11/2014

Bedrag EUR CENT: 620,90

Rekening opdrachtgever (IBAN)

Naam en adres opdrachtgever: HR. HUYSMANS JOS PATRICK MEVR. PITITTO LUCIA
BORREWEIDESTRAAT 35
1502 HALLE

T

Rekening begunstigde (IBAN): BE78679200226386

BIC begunstigde: PCHQBEBB

Naam en adres begunstigde: ONTVANGKANTOOR BELASTINGEN
KRUIDTUINLAAN 50 B3136
1000 BRUSSEL

Mededeling: +++014/5902/31960+++

FOD FINANCIEN - ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE - UITTREKSEL UIT DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

Referentie dossier : MEOW-2015-DD-00486132

001 EIGENAAR(S) EN RECHTEN

1 **Huysmans, Jos Patrick**

1502 Halle **Borreweidestraat 35**
- VE 1/2 -

2 **Pititto, Lucia**

1502 Halle **Borreweidestraat 35**
- VE 1/2 -

001 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE

21005 ETTERBEEK 1 AFD

BELLIARDSTR 189/ 191 ***Status :*** **Gekadastreerd** ***Jaar einde opbouw :*** **0003**
 # PIE BRUXELLES 6 DIV.

Sectie en perceelnr	*Partitie*	*Aard detail(s)*	*Oppervlakte*	*P/W*	*Klassering KI/ ha*	*Code KI*	*KI*	*Einde vrijstelling*
A432 N	P0000	**HUIS**	**40 CA**			2F	**1224**	

21806 BRUSSEL 6 AFD

BELLIARDSTR 189/ 191 ***Status :*** **Gekadastreerd** ***Jaar einde opbouw :*** **0003**
 # PIE ETTERBEEK 1 DIV.

Sectie en perceelnr	*Partitie*	*Aard detail(s)*	*Oppervlakte*	*P/W*	*Klassering KI/ ha*	*Code KI*	*Ki*	*Einde vrijstelling*
F476/03	P0000	**HANDELSHUIS**	**24 CA**			2F	**803**	

OVERZICHT VAN HET DOCUMENT

Gevraagde informatie : Lijst - Percelen per eigenaar ; met fiscale gegevens en volledige lijst

Motivering van de aanvraag : Privégebruik
Bewerkingstoestand op : 01/01/2015
Kosten : 11.00 €

Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie door PICCONE CEDRIC

Datum : 16/07/2015

Handtekening

Voor toelichting, zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA.

BELAC N° 234-INSP.

ET

ELECTRO-TEST V.Z.W. ASBL Kerkstraat 33 - 1820 Melsbroek

Officieel erkend controleorganisme / organisme de contrôle agréé

Distributienetbeheerder : / Gestionnaire de réseau de distribution : Sibelga

Nr teller : / N° comp : 84058455

Verslag van onderzoek: / Rapport de contrôle:

N°: 04/0865

EAN code : Non présent

Aard onderzoek : / Genre de contrôle :	AREI 86	87/86	87/88	88	95	97	270	271	271bis	276	TT	TN	IT	Voorschr. netbeheerder / Prescription du gest. de réseau de distr.
	RGIE ●	○	○	○	○	○	○	●	○	○	●	○	○	●

Tijdelijk : / Temporaire :	Kermisinstallatie : / Install. Foraine :	Indienststelling : / Mise en service :	Uitbreiding : / Extension :	Vernieuwing : / Renouvellement :
○	○	○	○	○

Plaats van het onderzoek : / Lieu du contrôle : Rue Belliard 191 - 1040 Bxl

Eigenaar / Propriétaire: M. Huysmans — Adres : / Adresse :

Installateur : — BTW / TVA : 881.453.069

Datum van het onderzoek : / Date du contrôle : 13/07/07 — Ik. / C.I. : — Inspecteur : Van Lint

Onderzoek / Contrôle : ○ Woning / maison ● Appart. Commun ○

Spanning : / Tension :	Meter / bord verbinding : / Liaison compteur-tableau :	Max. beveiliging : / Protection max. :
230 V	AAA 4610	40A

Aardelectrode : / Electrode de terre :	Isolatie : / Isolement :	Aantal verdeelborden : / Nombre de tableaux :
Inconnu / 18,7 Ohm	∞ Mohm	1

Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels In (A)	Δ In (mA)	type	Aantal eindstroombanen : / Nombre des circuits terminaux : 3	TestΔIn OK	TestΔIn NOK	2,5.ΔIn OK	2,5.ΔIn NOK	AREI / RGIE 270	271	271bis	276
40A	30	A	prise	●	○	○	○	○	○	○	○
40A	30	A	du cuisine	●	○	○	○	○	○	○	●
				○	○	○	○	○	○	○	○
				○	○	○	○	○	○	○	○
				○	○	○	○	○	○	○	○

Visueel nazicht : / Contrôle visuel : algemeen : / générale : OK ● NOK ○ — direkte aanraking : / contact direct : OK ● NOK ○ — Indirecte aanraking : / Contact indirect : OK ● NOK ○

Aansluitingen : / Raccordements : OK ● NOK ○

Potentiaalvereffeningen : / Liaisons equipotentielles : OK ● NOK ○

Inbreuken / Infractions : *(zie keerzijde / voir verso)*

Opmerkingen / Remarques :

VISUM : Sibelga dk.

Datum/date : 31/8/07

Besluit / Conclusion

De installatie is — ~~niet~~ — conform met het AREI en mag — ~~niet — tijdelijk — in dienst gesteld worden~~ — in dienst blijven.
L'installation est — ~~n'est pas~~ — conforme au RGIE et peut — ~~ne peut pas — temporairement — être mise en service~~ — rester en service.
De algemene differentieelschakelaar is verzegeld met een loodje met het teken E.T.
L'interrupteur différentiel général est scellé par plomb portant l'insigne E.T.
Het ééndraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie.
Le schéma unifilaire et le schéma de position sont visés et sont conforme avec l'installation.

Overeenkomstig artikel 274 van het AREI, ~~moeten zonder~~ vertraging de werken worden ~~uitgevoerd die nodig zijn om de~~ vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, ~~en moeten~~ alle gepaste ~~maatregelen worden getroffen opdat~~ bij het indienst blijven van de installatie de inbreuken ~~geen gevaar zouden~~ vormen voor de personen of goederen. Herkeuring uiterlijk : ..... / ..... / .....

Conformément à l' art. 274 du RGIE, les travaux nécessaires pour faire disparaître les ~~infractions~~ constatées au ~~moment de~~ la visite doivent être exécutés sans retard et toutes ~~mesures adéquates doivent être prises pour~~ qu'en cas de maintien en service des installations les infractions ne ~~constituent pas un~~ danger pour les personnes et les biens. Nouveau contrôle ou plus tard le: ..... / ..... / .....

Het controlebezoek door ET voorzien door art. 271 van het AREI moet plaats hebben uiterlijk op : 31/07/2032
La visite de contrôle prévue par l'art. 271 du RGIE doit avoir lieu au plus tard le :

voor de directeur, de inspecteur: — pour le directeur, l'inspecteur:

NOTA : a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie; **b)** de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden; **c)** de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit. **d)** de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

NOTE : a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; **b)** l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; **c)** l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité. **d)** l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbale de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

TEL. : (02) 751.98.39 FAX : (02) 751 52 09 — info@electro-test.be www.electro-test.be — Dexia 068-2117692-15 KBC : 734-1126000-33 — IBAN: BE 79 7341 1260 0033 BIC: KREDBEBB — BE 0434.433.603 RPR Brussel

BELAC N° 234-INSP.

ET

ELECTRO-TEST V.Z.W. ASBL Steenwagenstraat 48 - 1820 Melsbroek

Officieel erkend controleorganisme / organisme de contrôle agréé

Distributienetbeheerder : / Gestionnaire de réseau de distribution : Sibelga

Nr teller : / N° comp : 14054656

Verslag van onderzoek: / Rapport de contrôle:

N°: 04/0675

EAN code : /

Aard onderzoek : / Genre de contrôle :	AREI 86	87/86	87/88	88	95	97	270	271	271bis	276	TT	TN	IT	Voorschr. netbeheerder / Prescription du gest. de réseau de distr.
	RGIE ●	○	○	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	●

Tijdelijk : / Temporaire :	Kermisinstallatie : / Install. Foraine :	Indienststelling : / Mise en service :	Uitbreiding : / Extension :	Vernieuwing : / Renouvellement :
○	○	●	○	○

Plaats van het onderzoek : / Lieu du contrôle : Rue Bellard 198 - 1040 Bru

Eigenaar / Propriétaire: M. Heymans — Adres : / Adresse :

Installateur : — BTW / TVA : 881.405.069

Datum van het onderzoek : / Date du contrôle : 3/05/07 — Ik. / C.I. : — Inspecteur : Van Pint

Onderzoek / Contrôle : ○ Woning / maison ● Appart. 1e étage ○

Spanning : / Tension :	Meter / bord verbinding : / Liaison compteur-tableau :	Max. beveiliging : / Protection max. :
230	VVM 2 km	40A

Aardelectrode : / Electrode de terre :	Isolatie : / Isolement :	Aantal verdeelborden : / Nombre de tableaux :
18 Ohm	∞ Mohm	1

Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels: In (A)	Δ In (mA)	type	Aantal eindstroombanen : / Nombre des circuits terminaux : 5	TestΔIn OK	TestΔIn NOK	2,5.ΔIn OK	2,5.ΔIn NOK	AREI / RGIE 270	271	271bis	276
40A	30	A	pemerk 8	●	○	○	○	○	○	○	○
			de B à D	○	○	○	○	●	○	○	○
40A	30	A	de E à F	●	○	○	○	●	○	○	○
				○	○	○	○	○	○	○	○
				○	○	○	○	○	○	○	○

Visueel nazicht : algemeen : OK ● NOK ○ — direkte aanraking : OK ● NOK ○
Contrôle visuel : générale : — contact direct :

● Indirecte aanraking : OK ● NOK ○
Contact indirect :

Aansluitingen : / Raccordements : OK ● NOK ○

Potentiaalvereffeningen : / Liaisons equipotentielles : OK ● NOK ○

Inbreuken / Infractions : *(zie keerzijde / voir verso)*

Opmerkingen / Remarques :

VISUM :

Datum/date :

Besluit / Conclusion

De installatie is — ~~niet~~ conform met het AREI en mag — ~~niet — tijdelijk — in dienst gesteld worden~~ — in dienst blijven.
L'installation est — ~~n'est pas~~ — conforme au RGIE et peut — ~~ne peut pas — temporairement — être mise en service~~ — rester en service.
De algemene differentieelschakelaar is verzegeld met een loodje met het teken E.T.
L'interrupteur différentiel général est scellé par plomb portant l'insigne E.T.
Het ééndraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend en stemmen overeen met de installatie.
Le schéma unifilaire et le schéma de position sont visés et sont conforme avec l'installation.

Overeenkomstig artikel 274 van het AREI, moeten zonder vertraging de werken worden uitgevoerd die nodig zijn om de vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, en ~~moeten alle gepaste maatregelen worden getroffen opdat bij het indienst blijven van de installatie de inbreuken geen gevaar~~ zouden vormen voor de personen of goederen. Herkeuring uiterlijk : ..... / ..... / .....

Conformément à l' art. 274 du RGIE, les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite doivent être exécutés sans retard ~~et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations~~ les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens. Nouveau contrôle ou plus tard le: ..... / ..... / .....

Het controlebezoek door ET voorzien door art. 271 van het AREI moet plaats hebben uiterlijk op : 3/05/2008
La visite de contrôle prévue par l'art. 271 du RGIE doit avoir lieu au plus tard le :

voor de directeur, / de inspecteur: — pour le directeur, / l'inspecteur:

NOTA : a) de verplichting het P.V. van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektris... installatie; **b)** de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektris... installatie te vermelden; **c)** de verplichting de F.O.D. die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit. **d)** de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controleonderzoek, een nieuw controleonderzoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

NOTE : a) l'obligation de conserver le P.V. de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; **b)** l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique; **c)** l'obligation d'aviser immédiatement le S.P.F. ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité. **d)** l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du procès-verbale de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

TEL. : (02) 751.98.39 FAX : (02) 751.59.09 info@electro-test.be www.electro-test.be Dexia 068-2117692-15 KBC : 734-1196000-33 IBAN: BE 79 7341 1260 0033 BIC: KREDBEBB BE 0434.433.603

BELTEST N° 294-I

ET

ELECTRO-TEST V.Z.W. ASBL Steenwagenstraat 48 - 1820 Melsbroek

Officieel erkend controleorganisme / organisme de contrôle agréé

Distributienetbeheerder : / Gestionnaire de réseau de distribution : SIBELGA

Nr teller : / N° comp 16 54 237

Verslag van onderzoek
Rapport de contrôle

N° : 041/15914

Aard onderzoek : / Nature du contrôle :	AREI	86	87	88	95	97	270	271	276	TT	TN	IT	Voorschr. netbeheerder / Prescription du gest. de réseau de distr.
	RGIE	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	●

Tijdelijk : / Temporaire :	Kermisinstallatie : / Install. Foraine :	Indienststelling : / Mise en service :	Uitbreiding : / Extension :	Vernieuwing : / Renouvellement :
○	○	○	○	●

Plaats van het onderzoek : / Lieu du contrôle : Rue Belliard 491 - 1050 Bx

Eigenaar / Propriétair : M. Huyssman — Adres : / Adresse :

Installateur : Tek-Bat SPRL — BTW / TVA : 881.405.069

Datum van het onderzoek : / Date du contrôle : 28/11/06 — Ik. / C.I. : — Inspecteur : Van Pint

Onderzoek / Contrôle : ○ Woning / maison ● Appart. ○

Spanning : / Tension : 220	Meter / bord verbinding : / Liaison compteur-tableau : UVB 4010	Max. beveiliging : / Prot. maximale : 40 A
Aardelectrode : / Electrode de terre : 1,9 Ohm	Isolatie : / Isolement : ∞ Mohm	Aantal verdeelborden : / Nombre de tableaux : 1

Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels In (A)	Δ In (mA)	Beschermde kringen - Circuits protégés : 5	AREI / RGIE 270	276
40A	30	9 eenvoudige kr	○	○
		13 circuits div 16A B	○	○
40A	30	1 " " " 16A E	○	○
		1 " " " 20A E	○	○
			○	○
			○	○
			○	○
			○	○

Opmerkingen / Remarques : *(zie keerzijde / voir verso)*

Au EAN pas présent

VISUM :

Datum/date : 28/11/06

Besluit / Conclusion

De installatie is — ~~niet~~ — conform met het AREI en mag — ~~niet — tijdelijk — in dienst gesteld worden~~ — in dienst blijven.
L'installation est — ~~n'est pas~~ — conforme au RGIE et peut — ~~ne peut pas — temporairement — être mise en service~~ — rester en service.
De algemene differentieelschakelaar is verzegeld met een loodje met het teken E.T.
Het ééndraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend.
L'interrupteur différentiel général est scellé par plomb portant l'insigne E.T.
Le schéma unifilaire et le schéma de position sont visés.

Overeenkomstig artikel 274 van het AREI, moeten zonder vertraging de werken worden uitgevoerd die nodig zijn om de vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, en ~~moeten~~ alle gepaste maatregelen ~~worden~~ getroffen opdat bij het indienst blijven van de installatie de inbreuken geen gevaar zouden vormen voor de personen of goederen.

Conformément à l' art. 274 du RGIE, les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite doivent être exécutés ~~sans retard~~ et toutes mesures ~~adéquates doivent être~~ prises pour ~~qu'en cas de maintien~~ en service des installations les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.

Het controlebezoek voorzien door art. 271 van het AREI moet plaats hebben uiterlijk op : 28/11/2031
La visite de contrôle prévue par l'art. 271 du RGIE doit avoir lieu au plus tard le :

voor de technisch directeur, / pour directeur technique,
de inspecteur: / l'inspecteur:

NOTA ONDERNEMINGEN : Krachtens art. 14 van het hoofdstuk II van Titel II van de Codex moet dit document ter kennis worden gebracht van het Comité voor Preventie en Bescherming van het Werk.
NOTA HUURDERS, EIGENAARS : Krachtens het AREI bent u verplicht : 1) dit proces verbaal te bewaren in het dossier v/d elektrische installatie : 2) elke wijziging aan de elektr. installatie te vermelden in het dossier; 3) onmiddellijk de minister van Economische Zaken, directie elektr. energie in te lichten over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit.

NOTE AUX ENTREPRISES : Conformément à l'art. 14 du chapitre II du Titre II du Codex ce document doit être porté à la connaissance du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail.
NOTE AUX LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES : Conformément au RGIE vous êtes tenu : 1) de conserver ce procès-verbal dans le dossier de l'installation électrique; 2) de noter dans le dossier toute modification apportée à l' installation électrique; 3) de porter à la connaissance du Ministère des Affaires Economiques, direction "énergie électrique" tout accident survenu aux personnes, à imputer directement ou indirectement à la présence d' électricité.

RAPP.ELSS1.02

BELTEST N° 294-I

ET

ELECTRO-TEST V.Z.W. ASBL Steenwagenstraat 48 - 1820 Melsbroek

Officieel erkend controleorganisme / organisme de contrôle agréé

Distributienetbeheerder : / Gestionnaire de réseau de distribution : SIBELGA

Nr teller : / N° comp. 16205218

Verslag van onderzoek
Rapport de contrôle

N° : 04/14291(1)

EAN m. mit Begleitend

Aard onderzoek : / Nature du contrôle :	AREI	86	87	88	95	97	270	271	276	TT	TN	IT	Voorschr. netbeheerder / Prescription du gest. de réseau de distr.
	RGIE	●	○	○	○	○	●	○	○	●	○	○	●

Tijdelijk : / Temporaire :	Kermisinstallatie : / Install. Foraine :	Indienststelling : / Mise en service :	Uitbreiding : / Extension :	Vernieuwing : / Renouvellement :
○	○	●	○	○

Plaats van het onderzoek / Lieu du contrôle : Rue Bellevaux 121 - 1040 Bxl

Eigenaar / Propriétair: M. Hugmann Adres : / Adresse :

Installateur : BTW / TVA :

Datum van het onderzoek : / Date du contrôle : 30/10/06 Ik. / C.I. : Inspecteur : Van Pont

Onderzoek / Contrôle : ○ Woning / maison ● Appart. studio ○

Spanning : / Tension : 230 V	Meter / bord verbinding / Liaison compteur-tableau : NM 3 Cu	Max. beveiliging : / Prot. maximale : 40 A
Aardelectrode : / Electrode de terre : 19 Ohm	Isolatie : / Isolement : ∞ Mohm	Aantal verdeelborden : / Nombre de tableaux : 2

Differentieelschakelaars / Interrupteurs différentiels In (A)	Δ In (mA)	Beschermde kringen - Circuits protégés : 6	AREI / RGIE 270	276
40 A	30	generale E	○	○
		dwg ex ERA E	○	○
		van A tot C studio	○	○
ERA	30	van E tot G	○	○
			○	○
			○	○
			○	○
			○	○

Opmerkingen / Remarques : (zie keerzijde / voir verso)

VISUM :

Datum/date :

Besluit / Conclusion

De installatie is — ~~niet~~ — conform met het AREI en mag — ~~niet — tijdelijk~~ — in dienst gesteld worden — ~~in dienst blijven~~.
L'installation est — ~~n'est pas~~ — conforme au RGIE et peut — ~~ne peut pas — temporairement~~ — être mise en service — ~~rester en service~~.
De algemene differentieelschakelaar is verzegeld met een loodje met het teken E.T.
Het ééndraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend.
L'interrupteur différentiel général est scellé par plomb portant l'insigne E.T.
Le schéma unifilaire et le schéma de position sont visés.

Overeenkomstig artikel 274 van het AREI, moeten zonder vertraging de werken worden uitgevoerd die nodig zijn om de vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, ~~en moeten alle gepaste maatregelen worden getroffen opdat bij het indienst blijven van de installatie~~ de inbreuken geen gevaar zouden vormen voor de personen of goederen.

Conformément à l' art. 274 du RGIE, les travaux nécessaires pour faire ~~disparaître les infractions constatées au~~ moment de la visite doivent être exécutés ~~sans~~ retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des ~~installations les~~ infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.

Het controlebezoek voorzien door art. 271 van het AREI moet plaats hebben uiterlijk op : 30/10/2021
La visite de contrôle prévue par l'art. 271 du RGIE doit avoir lieu au plus tard le :

voor de technisch directeur, / pour directeur technique,
de inspecteur: / l'inspecteur:

NOTA ONDERNEMINGEN : Krachtens art. 14 van het hoofdstuk II van Titel II van de Codex moet dit document ter kennis worden gebracht van het Comité voor Preventie en Bescherming van het Werk.
NOTA HUURDERS, EIGENAARS : Krachtens het AREI bent u verplicht : 1) dit proces verbaal te bewaren in het dossier v/d elektrische installatie ; 2) elke wijziging aan de elektr. installatie te vermelden in het dossier; 3) onmiddellijk de minister van Economische Zaken, directie elektr. energie in te lichten over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit.

NOTE AUX ENTREPRISES : Conformément à l'art. 14 du chapitre II du Titre II du Codex ce document doit être porté à la connaissance du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail.
NOTE AUX LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES : Conformément au RGIE vous êtes tenu : 1) de conserver ce procès-verbal dans le dossier de l'installation électrique; 2) de noter dans le dossier toute modification apportée à l' installation électrique; 3) de porter à la connaissance du Ministère des Affaires Economiques, direction "énergie électrique" tout accident survenu aux personnes, à imputer directement ou indirectement à la présence d' électricité.

TEL. : (02) 751.98.39
FAX : (02) 751 52 09
info@electro-test.be

Dexia 068-2117692-15
www.electro-test.be

KBC : 734-1126000-33
IBAN: BE 79 7341 1260 0033
BIC: KREDBEBB

BE 0434.433.603
RPR Brussel

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191
1040 ETTERBEEK
1/4 +1 bus/bte 1
Bruto oppervlakte: 46 m²

EPB-certificaat geldig tot en met: **05/02/2027**

1 Energieprestatie

Zeer energiezuinig	
<= 45 A	
46 - 95 B	
96 - 150 C	
151 - 210 D	
Gemiddelde energieprestatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
211 - 275 E	
276 - 345 F	
> 345 G	G
Zeer energieverslindend	
Energieverbruik per m² [kWh PE/(m².jaar)]	**368**
Totaal verbruik van de wooneenheid [kWh PE/jaar]	**16.764**

2 CO2-uitstoot

Jaarlijkse CO2-uitstoot per m² [kg CO2/(m².jaar)]

WEINIG — VEEL **79**

3 Aanbevelingen

De 3 eerste aanbevelingen in verband met de verbetering van de energieprestatie:

1. **Isoleer de buitenmuren**
2. **Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas**
3. **De luchtdichtheid van het gebouw verbeteren en correct ventileren.**

U vindt meer details en de overige aanbevelingen op de volgende pagina's.

4 Administratieve inlichtingen

Certificaat afgeleverd op: 05/02/2017
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373461-01-1
Bestemming: wooneenheid
Gegevens van de certificateur:
Naam: DECOSTER Luc
Erkenningsnummer: 001047944
Firma:
Handtekening:

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373461-01-1
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

Bijlage

Dit Certificaat is een identiteitskaart die heeft als doel de potentiële kopers of huurders te informeren over de energiekwaliteit van de gecertificeerde wooneenheid. Voor elke wooneenheid die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gebouwd, verkocht of verhuurd moet dit document beschikbaar zijn.
Dit document werd opgesteld door een erkend Residentiële certificateur. Een kopie van het EPB-certificaat moet door de eigenaar worden bijgehouden tot het eind van de geldigheidsperiode. Het certificaat blijft geldig op voorwaarde dat geen enkele wijziging aan de energiekenmerken van de woning werd vastgesteld die na het bezoek van de Residentiële certificateur werd doorgevoerd en op voorwaarde dat het certificaat niet door Leefmilieu Brussel werd herroepen.

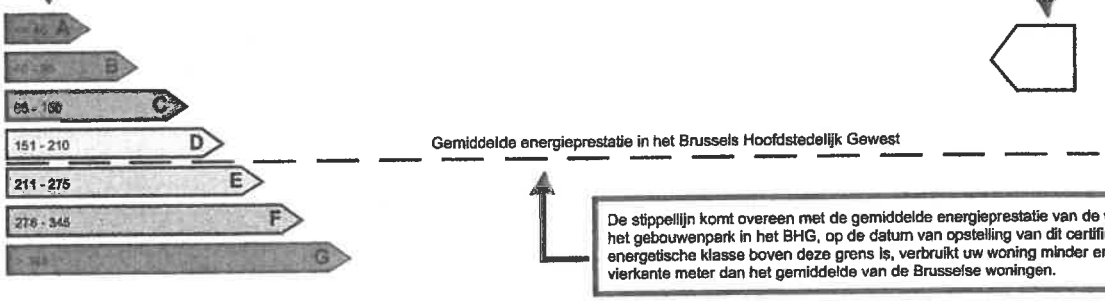
In het geval van onregelmatigheden in dit certificaat wordt U verzocht contact op te nemen met:
klachten-certibru@leefmilieu.irisnet.be

Hieronder vindt u meer uitleg over de gegevens die in het Certificaat vermeld staan

1 Energieprestatie

De klassen A tot E hebben telkens 3 subniveaus (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
De meest performante woningen die er zijn, behoren tot klasse A+, de meest energieverslindende tot klasse G.

De energetische klasse staat aangegeven in de pijl.
Ze wordt bepaald op basis van het verbruik per m².



De stippellijn komt overeen met de gemiddelde energieprestatie van de woningen van het gebouwenpark in het BHG, op de datum van opstelling van dit certificaat. Indien uw energetische klasse boven deze grens is, verbruikt uw woning minder energie per vierkante meter dan het gemiddelde van de Brusselse woningen.

De waarde van het verbruik per m² bruto vloeroppervlakte (=dikte van de muren inbegrepen) en het totale verbruik zijn indicatief en kunnen afwijken van het reële verbruik van de wooneenheid, naargelang van het gebruik dat ervan wordt gemaakt.
Ze worden berekend door rekening te houden met de kenmerken van de installaties en wanden van het gebouw, alsook met bepaalde standaardvoorwaarden qua gebruik en verwarmingstemperatuur.

De vermelde verbruikswaarde wordt genormaliseerd voor een gemiddeld klimaatjaar.
U kan de verbruikswaarden van certificaten van andere wooneenheden en van verschillende jaren dus onderling vergelijken, maar ze niet rechtstreeks vergelijken met uw jaarlijkse energiefactuur.

De hoeveelheid energie die uw woning verbruikt, uitgedrukt in kWh van primair energie, maakt het mogelijk om, aan de hand van standaard conversiefactoren, rekening te houden met de energiehoeveelheden die worden verbruikt naargelang van de brandstoffen.
Bijvoorbeeld, in België vereist de levering van gemiddeld 1 kWh elektriciteit een verbruik van 2,5 kWh energie aan toeleveringszijde (aardolie, aardgas, kernenergie, steenkool, windenergie...)

Energieverbruik per m² [kWh PE/(m².jaar)]	**368**
Totaal verbruik van de wooneenheid [kWh PE/jaar]	**16.764**

2 CO2-uitstoot

CO2 is het belangrijkste broeikasgas en is dus mee verantwoordelijk voor de klimaatveranderingen.
De uitgestoten hoeveelheid CO2 is recht evenredig met de hoeveelheid brandstof en elektriciteit die wordt gebruikt voor verwarming, ventilatie, voorbereiding van het sanitair warm water en eventueel voor koeling.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373461-01-1
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

3

Aanbevelingen

Disclaimer

De in dit document overgenomen aanbevelingen worden door de software gegenereerd op basis van de invoergegevens van de certificateur volgens een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegde werkwijze. Het kan dat sommige ervan verschijnen als gevolg van het ontbreken van inlichtingen over bepaalde energetische kenmerken van de woning.
Sommige kunnen in de praktijk moeilijk toepasbaar blijken om technische, economische, esthetische, stedenbouwkundige en andere redenen die de certificateur niet moet beoordelen. Sommige maatregelen die worden beschreven, vereisen dat een beroep wordt gedaan op professionele actoren (architect, aannemer, installateur) en ondanks de zorg die werd besteed aan de opstelling van dit certificaat, kan de certificateur niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade ten gevolge van een verkeerde uitvoering van de beschreven maatregelen.
Bepaalde energiebesparende werkzaamheden geven recht op een premie. Wij raden u dan ook aan informatie in te winnen over de technische voorwaarden die in acht moeten worden genomen om de premies te verkrijgen. Meer informatie over de onderstaande aanbevelingen en de energiepremies vindt u op de website van Leefmilieu Brussel www.leefmilieubrussel.be of kunt u telefonisch verkrijgen via het nummer 02 775 75 75.

Isoleer de buitenmuren

Wanneer u uw woning renoveert, maak dan van de gelegenheid gebruik om de buitenmuren te isoleren. Met één geïsoleerde gevelmuur bespaart u tot 18% op de verwarmingsfactuur.

- Omdat het niet gemakkelijk is muren te isoleren, moet u een vakman inschakelen om de werkzaamheden in te schatten en uit te voeren. Met name voor gevels aan de straatzijde moeten de stedenbouwkundige voorschriften en de geldende verordeningen en wetten worden nageleefd.
- Er zijn drie grote methoden om de muren van uw woning te isoleren. De keuze van de methode is afhankelijk van diverse criteria: stedenbouwkundige, esthetische, ruimtelijke en financiële. De isolatie van de muren aan de buitenzijde is dikwijls de beste oplossing, gevolgd door het opvullen van holle muren met een isolatiemateriaal.
- Als deze twee oplossingen niet uitvoerbaar blijken te zijn, kan men de muren aan de binnenzijde isoleren. De plaatsing van isolatiemateriaal aan de binnenzijde van de muren dient zorgvuldig door een vakman te worden uitgevoerd om de ongemakken, eigen aan koudebruggen (condensatie en schimmelvorming), te voorkomen.
- Isoleer prioritair de blinde muren.
- Maak van de werkzaamheden gebruik om voldoende dik isolatiemateriaal aan te brengen. Om recht te hebben op een energiepremie van het gewest, moeten bepaalde technische voorwaarden vervuld zijn, onder meer met betrekking tot de minimale dikte, afhankelijk van het gekozen isolatietype.
  www.leefmilieubrussel.be

Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas

Door uw dubbele beglazing te vervangen door hoogrendementsbeglazing, kunt u uw verwarmingsverbruik verminderen en uw comfort verhogen omdat u niet langer dat onaangename koudegevoel zult ervaren wanneer u voor het venster zit of staat.

- Raadpleeg voor u de beglazing vervangt, een specialist (aannemer, vakman, enz.) en vraag hem of het niet beter is het volledige venster te vervangen. De isolerende eigenschappen van een venster worden namelijk bepaald door de beglazing, het raam en de verbinding met de wand. Wanneer u nieuwe beglazing wilt plaatsen, kan het nodig en waarschijnlijk interessant zijn het hele raam te vervangen indien het niet in goede staat is of het om een oud metalen raam zonder thermische onderbreking gaat.
- Als uw dubbele beglazing meer dan 15 jaar oud is, kan het ook interessant zijn ze te vervangen, aangezien de huidige dubbele beglazingen 2 tot 3 keer doeltreffender zijn.
- Om onaangename verrassingen te voorkomen, moet u vóór de vervanging van de ramen in een oude woning ook denken aan de afvoer van vochtigheid door een natuurlijk (meestal plaatst men luchttoevoerroosters in de ramen) of mechanisch (ventilatieopeningen met ventilatoren) ventilatiesysteem.
- U kunt ook de bestaande ramen en beglazing behouden en er een nieuw venster met betere energieprestaties vóór plaatsen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373461-01-1
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

3

Aanbevelingen

- Om recht te hebben op een energiepremie van het gewest, moeten bepaalde technische voorwaarden vervuld zijn. www.leefmilieubrussel.be

De luchtdichtheid van het gebouw verbeteren en correct ventileren.

Door de luchtdichtheid van het gebouw te verbeteren, kunt u (ongecontroleerde) verliezen door in- en exfiltratie van lucht vermijden en dus energie besparen.

Opgelet: voor een gezond binnenklimaat in een woning is gecontroleerde toevoer van verse lucht nodig. Een doeltreffende ventilatie is ongetwijfeld belangrijk, maar ongecontroleerde koude luchtstromen zijn de oorzaak van energieverliezen en ongemak.

- De lekken bevinden zich meestal ter hoogte van de deuren en ramen, de rolluikkasten, de verbindingen tussen muren en dak en het dak zelf.
- Infiltratie en ventilatie mogen dus niet met elkaar worden verward: sluit nooit de ventilatieopeningen in uw woning af.

Op de laatste pagina van het EPB-certificaat vindt u tips om energie in het dagelijks leven te besparen

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373461-01-1
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

4 Administratieve inlichtingen

De informatie in deze zone kan nuttig zijn in het kader van de EPB-regelgeving rond de technische installaties. Ze is ook bestemd voor eventuele controledoeleinden vanuit de autoriteit.

	Ja	Neen
Is een opleveringsattest van het verwarmingssysteem beschikbaar?	☐	■
Zo Ja, is het verwarmingssysteem conform verklaard?	☐	☐
Is een diagnoseverslag beschikbaar?	☐	■

Tips voor een rationeel energiegebruik

Hieronder vindt u voorbeelden van laag of zeer redelijk geprijsde investeringen die het mogelijk maken energie te besparen in een wooneenheid

Verwarming

- Programmeer de verwarmingsperiodes volgens het gebruik van de lokalen. Bij afwezigheid van meer dan een week kan u de verwarmingsketel zelfs uitschakelen.
- Stel de thermostaat in op een nachttemperatuur van 16 °C.
- Zet geen obstakels voor de radiatoren of de convectoren en dek ze niet af.
- Sluit de luiken en/of de overgordijnen 's avonds.
- U kan 6 tot 7 % besparen door de dagtemperatuur een graad lager in te stellen.
- Zet de thermostatische kranen (die automatisch open en dicht gaan voor een constante temperatuur in de kamers) op 16 °C (stand 2) in de slaapkamers en op 19-20 °C (stand 3) in de andere woonkamers.
- Door uw verwarmingsketel regelmatig te onderhouden, kan u 3 tot 5 % besparen.

Sanitair warm water

- Gebruik indien mogelijk een spaardouchekop die minder water en dus minder energie verbruikt, voor een gelijk comfort als met een klassieke douchekop.
- Bestudeer de mogelijkheid van een zonneboilerinstallatie.

Ventilatie

- Zorg voor een goede verluchting die het mogelijk maakt de binnenlucht te verversen, het binnenklimaat te verbeteren voor de gebruikers en vocht- en gezondheidsproblemen in de woning te voorkomen.
- Indien u de kamers verlucht door de ramen open te zetten, tussen oktober en mei doet u dit bij voorkeur buiten de verwarmingsperiodes.

Zomercomfort

- Gebruik overdag zonnegordijnen en luiken om de zonaanvoer te beperken.
- Verlucht 's nachts zoveel mogelijk om de thermische massa van het gebouw af te koelen en de oververhitting overdag te bestrijden.

Verlichting

- Kies voor fluocompactlampen van klasse A, LEDs of voor fluorescentielampen (TL) die minder energie verbruiken dan gloeilampen of halogeenlampen en een veel langere levensduur hebben.
- Houd lampen en verlichtingstoestellen stofvrij.

Burotica/ audiovisueel

- Schakel toestellen die u slechts enkele uren per dag gebruikt uit, trek de stekker uit of gebruik een stekkerdoos.
- Kies energiezuinige toestellen.

Electrische huishoudapparatuur

- Koop bij voorkeur toestellen met label A+ of A++. Bijvoorbeeld, de koelkast en de diepvriezer zijn verantwoordelijk voor 25 % van het elektriciteitsverbruik van een woning.
- Voor meer informatie, neem contact op met Leefmilieu Brussel-BIM op 02 775 75 75

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191
1040 ETTERBEEK
1/4 +2 bus/bte 2
Bruto oppervlakte: 46 m²

EPB-certificaat geldig tot en met: **05/02/2027**

1 Energieprestatie

Zeer energiezuinig

<= 45 A	
46 - 95 B	
96 - 150 C	
151 - 210 D	Gemiddelde energieprestatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
211 - 275 E	
276 - 345 F	F
> 345 G	

Zeer energieverslindend

Energieverbruik per m² [kWh PE/(m².jaar)]	**312**
Totaal verbruik van de wooneenheid [kWh PE/jaar]	**14.205**

2 CO2-uitstoot

Jaarlijkse CO2-uitstoot per m² [kg CO2/(m².jaar)]

WEINIG — VEEL **67**

3 Aanbevelingen

De 3 eerste aanbevelingen in verband met de verbetering van de energieprestatie:

1. **Isoleer de buitenmuren**
2. **Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas**
3. **De luchtdichtheid van het gebouw verbeteren en correct ventileren.**

U vindt meer details en de overige aanbevelingen op de volgende pagina's.

4 Administratieve inlichtingen

Certificaat afgeleverd op: 05/02/2017
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373465-01-3
Gegevens van de certificateur: ***Naam:*** DECOSTER Luc
Firma:
Handtekening:
Bestemming: wooneenheid
Erkenningsnummer: 001047944

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373465-01-3
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

Bijlage

Dit Certificaat is een identiteitskaart die heeft als doel de potentiële kopers of huurders te informeren over de energiekwaliteit van de gecertificeerde wooneenheid. Voor elke wooneenheid die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gebouwd, verkocht of verhuurd moet dit document beschikbaar zijn.
Dit document werd opgesteld door een erkend Residentiële certificateur. Een kopie van het EPB-certificaat moet door de eigenaar worden bijgehouden tot het eind van de geldigheidsperiode. Het certificaat blijft geldig op voorwaarde dat geen enkele wijziging aan de energiekenmerken van de woning werd vastgesteld die na het bezoek van de Residentiële certificateur werd doorgevoerd en op voorwaarde dat het certificaat niet door Leefmilieu Brussel werd herroepen.

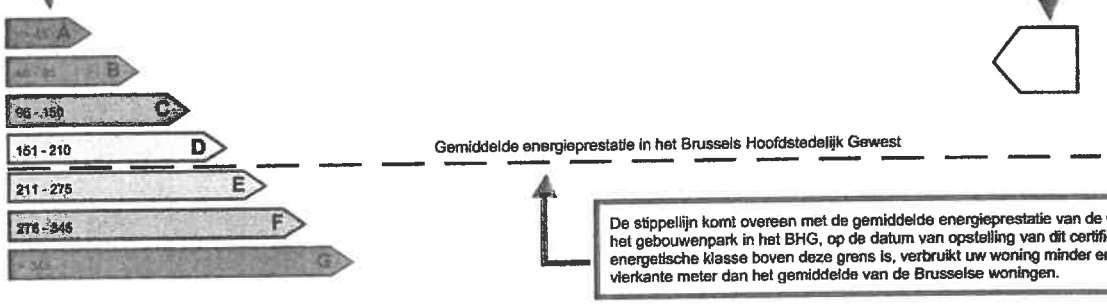
In het geval van onregelmatigheden in dit certificaat wordt U verzocht contact op te nemen met:
klachten-certibru@leefmilieu.irisnet.be

Hieronder vindt u meer uitleg over de gegevens die in het Certificaat vermeld staan

1 Energieprestatie

De klassen A tot E hebben telkens 3 subniveaus (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
De meest performante woningen die er zijn, behoren tot klasse A+, de meest energieverslindende tot klasse G.

De energetische klasse staat aangegeven in de pijl.
Ze wordt bepaald op basis van het verbruik per m².



De stippellijn komt overeen met de gemiddelde energieprestatie van de woningen van het gebouwenpark in het BHG, op de datum van opstelling van dit certificaat. Indien uw energetische klasse boven deze grens is, verbruikt uw woning minder energie per vierkante meter dan het gemiddelde van de Brusselse woningen.

De waarde van het verbruik per m² bruto vloeroppervlakte (=dikte van de muren inbegrepen) en het totale verbruik zijn indicatief en kunnen afwijken van het reële verbruik van de wooneenheid, naargelang van het gebruik dat ervan wordt gemaakt.
Ze worden berekend door rekening te houden met de kenmerken van de installaties en wanden van het gebouw, alsook met bepaalde standaardvoorwaarden qua gebruik en verwarmingstemperatuur.

De vermelde verbruikswaarde wordt genormaliseerd voor een gemiddeld klimaatjaar.
U kan de verbruikswaarden van certificaten van andere wooneenheden en van verschillende jaren dus onderling vergelijken, maar ze niet rechtstreeks vergelijken met uw jaarlijkse energiefactuur.

De hoeveelheid energie die uw woning verbruikt, uitgedrukt in kWh van primair energie, maakt het mogelijk om, aan de hand van standaard conversiefactoren, rekening te houden met de energiehoeveelheden die worden verbruikt naargelang van de brandstoffen.
Bijvoorbeeld, in België vereist de levering van gemiddeld 1 kWh elektriciteit een verbruik van 2,5 kWh energie aan toeleveringszijde (aardolie, aardgas, kernenergie, steenkool, windenergie...)

Energieverbruik per m² [kWh PE/(m².jaar)]	**312**
Totaal verbruik van de wooneenheid [kWh PE/jaar]	**14.205**

2 CO2-uitstoot

CO2 is het belangrijkste broeikasgas en is dus mee verantwoordelijk voor de klimaatveranderingen.
De uitgestoten hoeveelheid CO2 is recht evenredig met de hoeveelheid brandstof en elektriciteit die wordt gebruikt voor verwarming, ventilatie, voorbereiding van het sanitair warm water en eventueel voor koeling.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373465-01-3
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

3 Aanbevelingen

Disclaimer

De in dit document overgenomen aanbevelingen worden door de software gegenereerd op basis van de invoergegevens van de certificateur volgens een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegde werkwijze. Het kan dat sommige ervan verschijnen als gevolg van het ontbreken van inlichtingen over bepaalde energetische kenmerken van de woning.
Sommige kunnen in de praktijk moeilijk toepasbaar blijken om technische, economische, esthetische, stedenbouwkundige en andere redenen die de certificateur niet moet beoordelen. Sommige maatregelen die worden beschreven, vereisen dat een beroep wordt gedaan op professionele actoren (architect, aannemer, installateur) en ondanks de zorg die werd besteed aan de opstelling van dit certificaat, kan de certificateur niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade ten gevolge van een verkeerde uitvoering van de beschreven maatregelen.
Bepaalde energiebesparende werkzaamheden geven recht op een premie. Wij raden u dan ook aan informatie in te winnen over de technische voorwaarden die in acht moeten worden genomen om de premies te verkrijgen. Meer informatie over de onderstaande aanbevelingen en de energiepremies vindt u op de website van Leefmilieu Brussel www.leefmilieubrussel.be of kunt u telefonisch verkrijgen via het nummer 02 775 75 75.

Isoleer de buitenmuren

Wanneer u uw woning renoveert, maak dan van de gelegenheid gebruik om de buitenmuren te isoleren. Met één geïsoleerde gevelmuur bespaart u tot 18% op de verwarmingsfactuur.

- Omdat het niet gemakkelijk is muren te isoleren, moet u een vakman inschakelen om de werkzaamheden in te schatten en uit te voeren. Met name voor gevels aan de straatzijde moeten de stedenbouwkundige voorschriften en de geldende verordeningen en wetten worden nageleefd.
- Er zijn drie grote methoden om de muren van uw woning te isoleren. De keuze van de methode is afhankelijk van diverse criteria: stedenbouwkundige, esthetische, ruimtelijke en financiële. De isolatie van de muren aan de buitenzijde is dikwijls de beste oplossing, gevolgd door het opvullen van holle muren met een isolatiemateriaal.
- Als deze twee oplossingen niet uitvoerbaar blijken te zijn, kan men de muren aan de binnenzijde isoleren. De plaatsing van isolatiemateriaal aan de binnenzijde van de muren dient zorgvuldig door een vakman te worden uitgevoerd om de ongemakken, eigen aan koudebruggen (condensatie en schimmelvorming), te voorkomen.
- Isoleer prioritair de blinde muren.
- Maak van de werkzaamheden gebruik om voldoende dik isolatiemateriaal aan te brengen. Om recht te hebben op een energiepremie van het gewest, moeten bepaalde technische voorwaarden vervuld zijn, onder meer met betrekking tot de minimale dikte, afhankelijk van het gekozen isolatietype.
  www.leefmilieubrussel.be

Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas

Door uw dubbele beglazing te vervangen door hoogrendementsbeglazing, kunt u uw verwarmingsverbruik verminderen en uw comfort verhogen omdat u niet langer dat onaangename koudegevoel zult ervaren wanneer u voor het venster zit of staat.

- Raadpleeg voor u de beglazing vervangt, een specialist (aannemer, vakman, enz.) en vraag hem of het niet beter is het volledige venster te vervangen. De isolerende eigenschappen van een venster worden namelijk bepaald door de beglazing, het raam en de verbinding met de wand. Wanneer u nieuwe beglazing wilt plaatsen, kan het nodig en waarschijnlijk interessant zijn het hele raam te vervangen indien het niet in goede staat is of het om een oud metalen raam zonder thermische onderbreking gaat.
- Als uw dubbele beglazing meer dan 15 jaar oud is, kan het ook interessant zijn ze te vervangen, aangezien de huidige dubbele beglazingen 2 tot 3 keer doeltreffender zijn.
- Om onaangename verrassingen te voorkomen, moet u vóór de vervanging van de ramen in een oude woning ook denken aan de afvoer van vochtigheid door een natuurlijk (meestal plaatst men luchttoevoerroosters in de ramen) of mechanisch (ventilatieopeningen met ventilatoren) ventilatiesysteem.
- U kunt ook de bestaande ramen en beglazing behouden en er een nieuw venster met betere energieprestaties vóór plaatsen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373465-01-3
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

3

Aanbevelingen

- Om recht te hebben op een energiepremie van het gewest, moeten bepaalde technische voorwaarden vervuld zijn. www.leefmilieubrussel.be

De luchtdichtheid van het gebouw verbeteren en correct ventileren.

Door de luchtdichtheid van het gebouw te verbeteren, kunt u (ongecontroleerde) verliezen door in- en exfiltratie van lucht vermijden en dus energie besparen.

Opgelet: voor een gezond binnenklimaat in een woning is gecontroleerde toevoer van verse lucht nodig. Een doeltreffende ventilatie is ongetwijfeld belangrijk, maar ongecontroleerde koude luchtstromen zijn de oorzaak van energieverliezen en ongemak.

- De lekken bevinden zich meestal ter hoogte van de deuren en ramen, de rolluikkasten, de verbindingen tussen muren en dak en het dak zelf.
- Infiltratie en ventilatie mogen dus niet met elkaar worden verward: sluit nooit de ventilatieopeningen in uw woning af.

Op de laatste pagina van het EPB-certificaat vindt u tips om energie in het dagelijks leven te besparen

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Belliardstraat 191, 1040 ETTERBEEK
EPB-certificaat nr: 20170205-0000373465-01-3
EPB-certificaat geldig tot en met: 05/02/2027

4 Administratieve inlichtingen

De informatie in deze zone kan nuttig zijn in het kader van de EPB-regelgeving rond de technische installaties. Ze is ook bestemd voor eventuele controledoeleinden vanuit de autoriteit.

	Ja	Neen
Is een opleveringsattest van het verwarmingssysteem beschikbaar?	☐	■
Zo Ja, is het verwarmingssysteem conform verklaard?	☐	☐
Is een diagnoseverslag beschikbaar?	☐	■

Tips voor een rationeel energiegebruik

Hieronder vindt u voorbeelden van laag of zeer redelijk geprijsde investeringen die het mogelijk maken energie te besparen in een wooneenheid

Verwarming

- Programmeer de verwarmingsperiodes volgens het gebruik van de lokalen. Bij afwezigheid van meer dan een week kan u de verwarmingsketel zelfs uitschakelen.
- Stel de thermostaat in op een nachttemperatuur van 16 °C.
- Zet geen obstakels voor de radiatoren of de convectoren en dek ze niet af.
- Sluit de luiken en/of de overgordijnen 's avonds.
- U kan 6 tot 7 % besparen door de dagtemperatuur een graad lager in te stellen.
- Zet de thermostatische kranen (die automatisch open en dicht gaan voor een constante temperatuur in de kamers) op 16 °C (stand 2) in de slaapkamers en op 19-20 °C (stand 3) in de andere woonkamers.
- Door uw verwarmingsketel regelmatig te onderhouden, kan u 3 tot 5 % besparen.

Sanitair warm water

- Gebruik indien mogelijk een spaardouchekop die minder water en dus minder energie verbruikt, voor een gelijk comfort als met een klassieke douchekop.
- Bestudeer de mogelijkheid van een zonneboilerinstallatie.

Ventilatie

- Zorg voor een goede verluchting die het mogelijk maakt de binnenlucht te verversen, het binnenklimaat te verbeteren voor de gebruikers en vocht- en gezondheidsproblemen in de woning te voorkomen.
- Indien u de kamers verlucht door de ramen open te zetten, tussen oktober en mei doet u dit bij voorkeur buiten de verwarmingsperiodes.

Zomercomfort

- Gebruik overdag zonnegordijnen en luiken om de zonaanvoer te beperken.
- Verlucht 's nachts zoveel mogelijk om de thermische massa van het gebouw af te koelen en de oververhitting overdag te bestrijden.

Verlichting

- Kies voor fluocompactlampen van klasse A, LEDs of voor fluorescentielampen (TL) die minder energie verbruiken dan gloeilampen of halogeenlampen en een veel langere levensduur hebben.
- Houd lampen en verlichtingstoestellen stofvrij.

Burotica/ audiovisueel

- Schakel toestellen die u slechts enkele uren per dag gebruikt uit, trek de stekker uit of gebruik een stekkerdoos.
- Kies energiezuinige toestellen.

Electrische huishoudapparatuur

- Koop bij voorkeur toestellen met label A+ of A++. Bijvoorbeeld, de koelkast en de diepvriezer zijn verantwoordelijk voor 25 % van het elektriciteitsverbruik van een woning.
- Voor meer informatie, neem contact op met Leefmilieu Brussel-BIM op 02 775 75 75

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20170617-0000506613-01-0

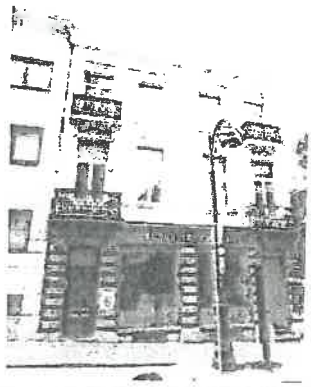
valide jusqu'au : **17/06/2027**

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse Rue Belliard, 191
1040 Bruxelles

Appartement +3 hoek rechts/coin droite

Surface brute 51 m²



Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique

Très économe

A ≤ 45

B 46 - 95 — Niveau d'exigence PEB 2017 pour un logement neuf

C 96 - 150

D 151 - 210

Performance énergétique moyenne des logements en Région de Bruxelles-Capitale

E 211 - 275

F 276 - 345

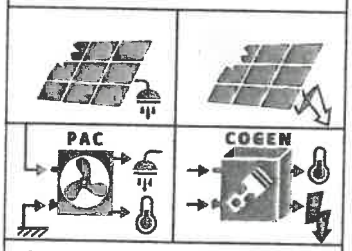
G > 345

G

Très énergivore

Indicateurs spécifiques

Energie renouvelable



Aucune énergie consommée par l'habitation ne provient de sources renouvelables.

PEU

Emissions CO_2

La quantité annuelle de CO_2 émise par ce logement pour un usage standardisé sera de

94 kg/(m².an)

BEAUCOUP

Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m²	467	[kWhEP/(m².an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	23.675	[kWhEP/an]

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20170617-0000506613-01-0

Recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement

Conformément à la procédure définie par la Région de Bruxelles-Capitale, les recommandations reprises dans ce document sont générées sur base des données encodées par le certificateur.
Pour relever ces données, le certificateur s'appuie sur ses constatations visuelles et sur les informations techniques contenues dans les documents remis par le propriétaire.
Certaines caractéristiques énergétiques du bien certifié peuvent cependant rester indéterminées. Dans ce cas, le logiciel utilisera des valeurs par défaut basées sur l'année de construction et/ou de rénovation du logement.
Le Certificat PEB fournit donc des recommandations d'autant plus pertinentes que des données précises auront pu être encodées par le certificateur.

Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.		**Isoler la façade**	F	-30%
2.		**Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture inclinée**		-47%
3.		**Améliorer/renforcer l'isolation du plafond sous grenier**		-54%

Aide pour la mise en œuvre des recommandations

Que vous soyez propriétaire ou locataire, contactez Homegrade !

Cette initiative de la Région de Bruxelles-Capitale, coordonnée par Bruxelles Environnement, vous propose des services gratuits de spécialistes pour vous aider à diminuer vos consommations au quotidien et vous communiquer des informations utiles sur les coûts, les bonus financiers et les aspects techniques des recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement.

Vous pouvez bénéficier gratuitement d'une visite à domicile d'un conseiller, de petites interventions pour économiser de l'énergie, et si vous décidez de mettre en oeuvre les recommandations pour améliorer la performance énergétique de ce logement, les conseillers vous accompagneront même à chaque étape des travaux. www.homegrade.brussels

homegrade brussels

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20170617-0000506613-01-0

Liste complète des recommandations pour ce logement

Les recommandations qui permettent d'économiser de l'énergie de manière optimale sont détaillées ici. Elles sont classées par ordre décroissant d'économie d'énergie que leur mise en oeuvre rend possible. Les éléments de l'enveloppe (toit, façade, menuiseries extérieures, plancher) ou les installations techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation) concernées sont représentées par une icône. Chaque recommandation est accompagnée de deux icônes : la première indique le type d'élément concerné et la seconde attire l'attention sur des conditions spécifiques de mise en oeuvre en fonction des règles d'urbanisme, de copropriété et de mitoyenneté.

Urbanisme

Les recommandations qui modifient l'esthétique d'une façade vue de l'espace public doivent généralement, avant d'être mises en œuvre, obtenir une autorisation de la commune (permis d'urbanisme). Dans certains cas, vous devrez faire appel à un architecte pour l'obtenir. Des informations plus précises peuvent être obtenues auprès du service de l'urbanisme de la commune concernée.

Copropriété

Si cette habitation fait partie d'une copropriété, les recommandations marquées par ce signe doivent généralement être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir être mises en œuvre. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

Mitoyenneté

Les recommandations marquées par ce signe doivent être mises en œuvre en tenant compte des principes qui règlent la mitoyenneté. Les modalités peuvent être négociées avec le voisin concerné dont l'accord préalable sera souvent nécessaire et toujours souhaitable.

Des informations complémentaires sur la situation existante et les données qui ont été encodées peuvent être retrouvées dans l'annexe au certificat PEB, via le code de paroi ou le code de système indiqué ici.

1. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Code	Dénomination	Superficie	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
		40,15 m²	**140**
MU-IAI01	Façade avant	15,66 m²	49
MU-IAI02	Façade arrière	10,81 m²	34
MU-IAI03	Façade droite	13,68 m²	58

2. Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture inclinée

Cette toiture n'est pas assez isolée ou les informations techniques sur l'isolant sont insuffisantes. Or, la chaleur du logement s'échappe d'abord par le toit. Il est donc important de bien l'isoler.

Renforcer l'isolation peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur (toiture Sarking). Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients. Si la couverture est récente, la pose d'une couche supplémentaire d'isolant en plafond sera une solution plus économique que l'isolation par l'extérieur.

Code	Dénomination	Superficie	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
		30,97 m²	**81**
TI-IPC01	Versant avant	18,65 m²	49
TI-IPC02	Versant arrière	12,32 m²	32

3. Améliorer/renforcer l'isolation du plafond sous grenier

Cette toiture n'est pas assez isolée ou les informations techniques sur l'isolant sont insuffisantes. Or, la chaleur du logement s'échappe d'abord par le toit. Il est donc important de bien l'isoler.

Renforcer l'isolation peut se faire par le dessus (isolation du plancher) ou par le dessous (isolation par faux-plafond). Dans les deux cas, l'isolant doit être protégé de la condensation par la pose d'un pare-vapeur côté chaud, qu'il faut éviter de rompre. Les canalisations électriques seront ainsi placées dans un vide technique aménagé sous la structure portante.

Code	Dénomination	Superficie	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
PF-IPC01	Plafond sous grenier	**15,83 m²**	**32**

4. Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture plate

Cette toiture n'est pas assez isolée ou ou les informations techniques sur l'isolant sont insuffisantes. Or, la chaleur du logement s'échappe d'abord par le toit. Il est donc important de bien l'isoler.

Renforcer l'isolation peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur. Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients. Si l'étanchéité est récente, la pose d'une couche supplémentaire d'isolant par l'extérieur avec lestage est une solution économique qui peut être envisagée si la structure portante en supporte le poids.

Code	Dénomination	Superficie	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
TP-IPC01	Toit plat	**8,17 m²**	**8**

5. Remplacer le double vitrage actuel par un vitrage plus performant

La performance thermique d'une fenêtre dépend principalement de la valeur isolante du vitrage lorsque les profilés sont de fabrication récente.

Remplacer le double vitrage par un double vitrage de qualité (U<= 1,1 W/m²K)) permet d'atteindre un niveau de performance thermique satisfaisant à un coût inférieur au remplacement du châssis complet.

Code	Dénomination	Superficie	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
DV-BO01	Châssis bois à double ou triple vitrage	**3,99 m²**	**8**

6. Installer un système de ventilation

Cette habitation ne dispose pas d'un système de ventilation suffisant pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur et des ambiances intérieures confortables.

Une bonne ventilation hygiénique est indissociable de l'étanchéité à l'air et de l'isolation thermique de l'habitation.
Pour garantir une bonne qualité de l'air intérieur, il est nécessaire de ventiler les locaux de l'habitation et d'en évacuer le surplus d'humidité laquelle entraîne la présence de condensation qui nuit au confort respiratoire et à la santé du bâti autant que de ses occupants.

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps.
Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- la **réception** qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (à partir du 1er janvier 2011) est correctement installé;
- le **contrôle périodique** qui vérifie que le système de chauffage existant fonctionne efficacement;
- le **diagnostic** qui identifie les améliorations à apporter à un système de chauffage de plus de 15 ans.

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, les documents repris ci-dessous semblent être manquants alors que leur présence est exigée par la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de contrôle périodique pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage "SE1"

D'autres informations sont disponibles dans la brochure "Un chauffage performant" sur www.environnement.brussels/chaudière.

Informations diverses

Comment les indicateurs de performance énergétique sont-ils calculés ?

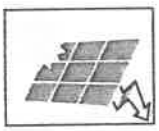
Le certificateur doit encoder les données caractéristiques de l'habitation dans le logiciel de calcul mis à sa disposition. Ces données proviennent soit de pièces justificatives fournies par le propriétaire, soit de constatations faites par le certificateur lors de sa visite sur site.
Certaines caractéristiques énergétiques du bien certifié peuvent cependant rester indéterminées. Dans ce cas, le logiciel utilisera des valeurs par défaut assez conservatrices, basées sur l'année de construction ou de rénovation du logement. Afin d'obtenir le meilleur résultat possible, il est donc important de fournir au certificateur un maximum de preuves acceptables.
Le résultat PEB est calculé en tenant compte de conditions d'utilisation standard (température de confort, horaire d'occupation, conditions climatiques,...). Il est établi sur base des caractéristiques énergétiques actuelles de l'enveloppe (superficies des parois de déperdition, degré d'isolation) et des installations techniques communes ou privées (type de chaudière, système de ventilation, type et puissance des installations de production d'énergie renouvelable, ...) de l'habitation. Le Certificat PEB renseigne donc la performance énergétique standardisée du logement.
Ce calcul standardisé permet de comparer de façon objective des habitations de toutes tailles sur base de leur classe énergétique mais ne permettra pas de calculer des coûts de consommation exacts, étant donné que la consommation énergétique réelle dépendra fortement du comportement qu'adoptera l'occupant. En revanche, à superficie égale et pour un même comportement de l'occupant, une habitation de classe C sera plus économe en énergie qu'une habitation de classe D.

Energie renouvelable

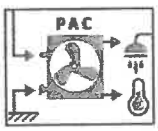
Les "énergies renouvelables" correspondent à des énergies dont l'exploitation ne puise pas dans des stocks de ressources limités. Le pourcentage indiqué en première page correspond à la production de l'habitation, par un ou plusieurs des systèmes suivants :

Panneaux solaires thermiques

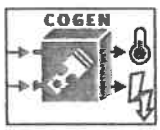
Panneaux solaires photovoltaïques



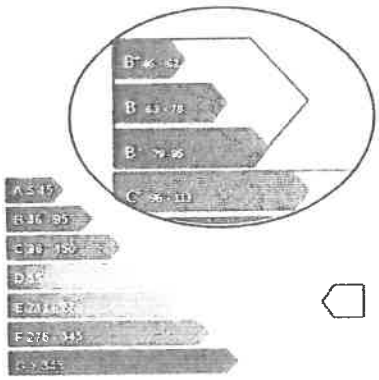
Pompe à chaleur



Cogénération



Classe énergétique



La classe A, pour les biens les plus économes, est subdivisée en 4 niveaux dont le A++ pour une habitation à énergie positive, c'est-à-dire celle qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Les classes B à E sont divisées en 3 niveaux, suivies des classes F et G, pour les biens les plus énergivores.
La ligne en pointillés indiquant le « Niveau d'exigence PEB 2017 pour un logement neuf » correspond à la performance énergétique minimale qu'aurait dû atteindre votre bien s'il avait été construit en respectant les exigences PEB d'application en 2017.
Depuis le 2 juillet 2008, des exigences PEB sont d'application pour les nouvelles constructions et pour les travaux de rénovation soumis à permis d'urbanisme, pour autant que ces travaux concernent l'enveloppe du bâtiment et soient de nature à influencer la performance énergétique. Plus d'informations à ce sujet via la Maison de l'Energie ou sur www.environnement.brussels/travauxPEB.

La classe énergétique permet de comparer facilement et de manière objective les logements mis en location ou en vente. Afin de permettre cette comparaison, le propriétaire ou son intermédiaire doit, lors d'une mise en vente ou une mise en location, annoncer dans toute publicité (petites annonces, affiches, Internet ...) la classe énergétique et le niveau d'émissions de CO_2 mentionnés sur le certificat PEB.

Qu'est ce que l'énergie primaire ?

L'énergie primaire est la première forme d'énergie directement disponible dans la nature avant toute transformation: bois, gaz naturel, pétrole, etc' Le résultat du certificat PEB exprimé en kWh d'énergie primaire (kWhEP) prend en compte l'énergie nécessaire à la production et la distribution de l'énergie au consommateur' Ainsi :

- 1 kWh de gaz naturel équivaut à 1 kWhEP
- 1 kWh d'électricité équivaut à 2,5 kWhEP

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20170617-0000506613-01-0

Quelle est la durée de validité du certificat PEB ?

Le certificat PEB reste valide jusqu'à la date indiquée en page une, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles Environnement ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées. L'information relative à la révocation du certificat PEB est disponible sur le site de Bruxelles Environnement.

Qui a établi ce certificat PEB ?

Le certificat PEB résidentiel est établi par un certificateur résidentiel obligatoirement repris sur la liste des certificateurs agréés en Région de Bruxelles-Capitale. Cette liste reprend le nom, les coordonnées de contact et le statut de l'agrément de chaque certificateur. Seul un certificateur dont l'agrément est valide est autorisé à émettre un certificat PEB. Le certificateur ne peut jamais avoir un intérêt direct dans la vente ou la location de l'habitation qu'il certifie. Vous retrouverez les coordonnées du certificateur qui a établi ce certificat-ci en bas de cette page.

Que faire si ce certificat ne semble pas correct ?

La Région de Bruxelles-Capitale a mis en œuvre un processus pour s'assurer de la qualité de ce Certificat PEB.
Si vous constatez des anomalies dans votre Certificat PEB, nous vous proposons de suivre les étapes suivantes :

1. Prenez contact avec votre certificateur

Pour commencer, le certificateur auquel vous avez fait appel est la personne la plus à-même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui soutient ce résultat. Si malgré ses explications vous doutez de la justesse des données encodées, vous pouvez lui demander de vous fournir l'annexe du certificat PEB afin de vérifier si les données utilisées correspondent bien à l'habitation concernée. Si des erreurs sont avérées, le certificateur devra alors les corriger et vous envoyer gratuitement un nouveau Certificat PEB.
Des info-fiches explicatives rédigées par Bruxelles Environnement concernant le résultat du certificat PEB et les pièces justificatives acceptées par Bruxelles Environnement sont disponibles sur www.environnement.brussels/certificatPEB.

2. Si le contact ne débouche sur aucun résultat, déposez une plainte auprès de Bruxelles Environnement

Nous vous invitons à transmettre une plainte auprès de Bruxelles Environnement dans laquelle vous mentionnez le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et les motifs qui expliquent votre mécontentement. La plainte est à envoyer par mail (plaintes-certibru@environnement.brussels) ou par courrier (Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles). Bruxelles Environnement analysera votre plainte et vous informera de la suite qu'elle lui aura réservée après avoir, si nécessaire, fait appel à l'organisme externe qui contrôle la qualité des prestations du certificateur.

Pour toute autre question restante, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement au 02 775 75 75, ou à consulter son site: www.environnement.brussels

Certificat établi par :	***Nom :*** *DECOSTER Luc*	***Version de la méthode de calcul :*** *V 01/2017*
	Société : *Jos Huysmans*	***Version du logiciel de calcul :*** *1.0.0*
	Numéro d'agrément : *001047944*	

Resultaat kadastrale gegevens

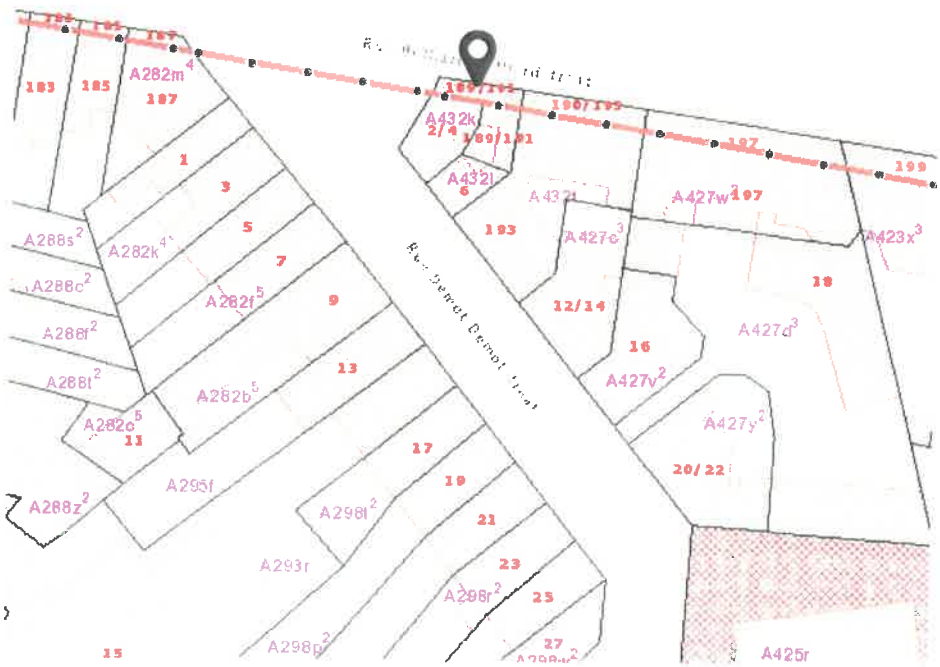
Eigenaar(s) en rechten

EIGENAAR	RECHT
Jos Huysmans **Borreweidestraat 35 , 1502 Halle - BE**	**- VE 1/2 -** Volle eigendom
Lucia Pititto **Borreweidestraat 35 , 1502 Halle - BE**	**- VE 1/2 -** Volle eigendom

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

21806 **BRUSSEL 6 AFD**
BELLIARDSTR 189/ 191
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: van 1875 tot 1899

SECTIE EN PERCEELNR	PARTITIE	AARD DETAIL(S)	LIGGING	BELASTBARE OPPERVLAKTE	P/W	KLASSERING KI/HA	CODE KI	KI	EINDE VRIJSTELLING
F476 /3	**P0000**	**HANDELSHUIS**	**BELLIARDSTR 189/ 191**	**24ca**			**2F**	**803€**	



Resultaat kadastrale gegevens

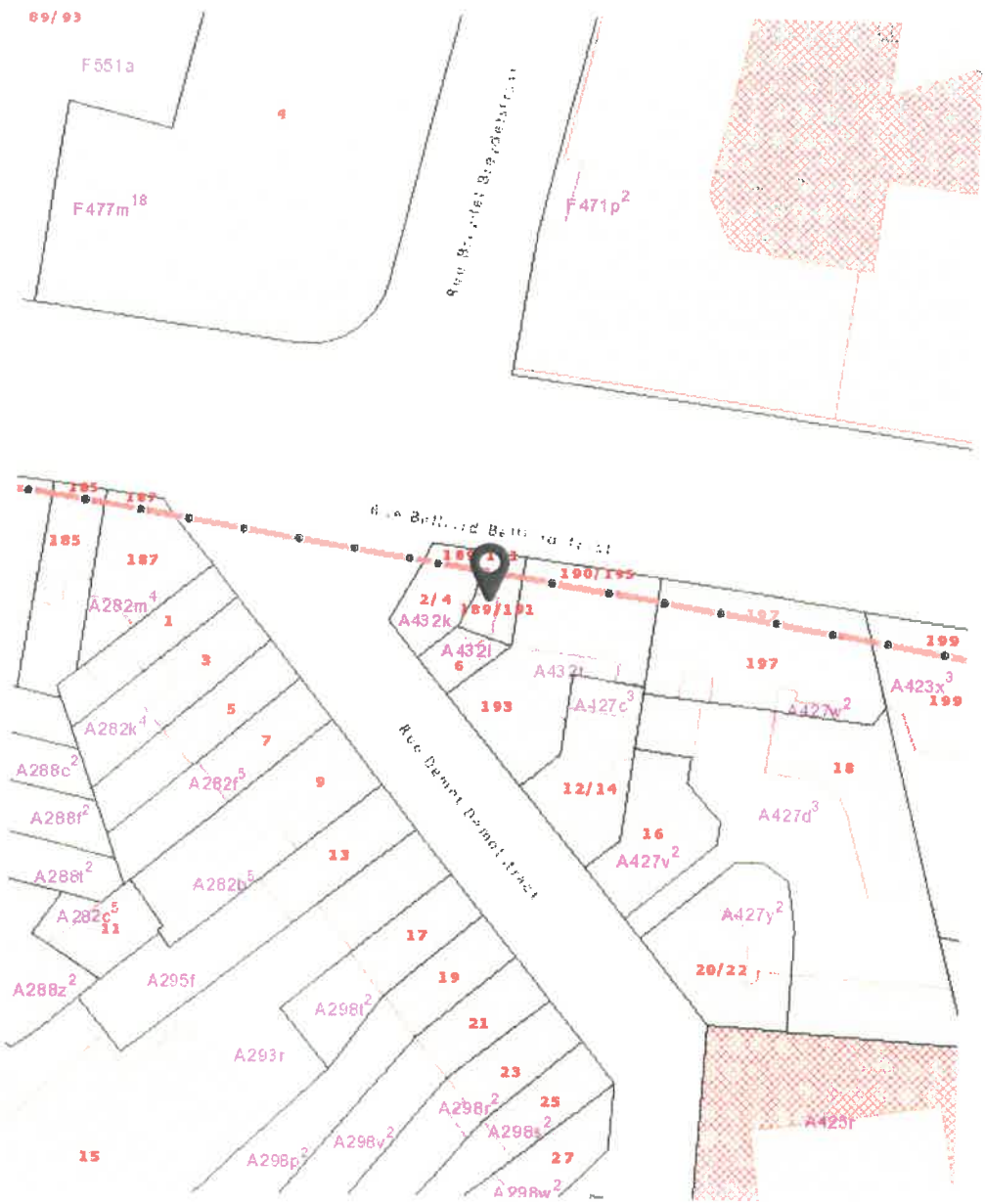
Eigenaar(s) en rechten

EIGENAAR	RECHT
Jos Huysmans **Borreweidestraat 35 , 1502 Halle - BE**	**- VE 1/2 -** Volle eigendom
Lucia Pititto **Borreweidestraat 35 , 1502 Halle - BE**	**- VE 1/2 -** Volle eigendom

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

21005 **ETTERBEEK 1 AFD BELLIARDSTR 189/ 191** **Status: Gekadastreerd** **Jaar einde opbouw: van 1875 tot 1899**

SECTIE EN PERCEELNR	PARTITIE	AARD DETAIL (S)	LIGGING	BELASTBARE OPPERVLAKTE	P/W	KLASSERING KI/HA	CODE KI	KI	EINDE VRIJSTELLING
A432 N	**P0000**	**HUIS**	**BELLIARDSTR 189/ 191**	**40ca**			**2F**	**1224€**	



Deze informatie is het resultaat van een opzoeking gemaakt op 27-09-2017 15:15 en heeft 10.89 euro (incl. BTW) gekost.

0489.58 85 97

BAIL COMMERCIAL

a. Le bailleur ou le locataire principal autorisé à sous louer (identité complète) :

Monsieur[1] HUYSMANS Jos

Madame[1] PITITTO LUCIA

domicilié(e)(s): BORREWEGE STRAAT 35 1502 LEMBEEK

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.[1] : .....

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

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

représentée par M .....

en vertu des pouvoirs lui/leur[1] conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur Belge du .....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

ET

a. Le preneur (identité complète et profession du ou des preneurs) :

Monsieur[1] BENALI Yassine

Madame[1] Aliova Aneliya

domicilié(e)(s) Rue Kelle 105, 1150 Woluwe St. Pierre

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.[1] .....

dont le siège social est établi DEMAR SPRL Rue Kelle 105, 1150 Woluwe St. Pierre

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : 0599.927.182

représentée par M.me Aneliya Aliova

en vertu des pouvoirs lui/leur[1] conférés suivant décision du 26/02/2015

parue au Moniteur Belge du 05/03/2015

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

EN PRESENCE DE (clause facultative) :

La(es) caution(s) (identité complète) .....

.....

domicilié(s) .....

.....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance, et de ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, un immeuble/partie d'immeuble[1] sis à .....

1040 (code postal) Etterbeek (commune)

Rue Belliard (rue)

n° 191 comprenant : RDC entrée rue Belliard 189

[1] Biffer la mention inutile

.....

.....

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et **s'engage à l'occuper en bon père de famille**.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, pour l'exploitation / l'activité commerciale[1] ci-après décrite :
SNACK - SANDWICHERIE - PASTABAR - SALADES - PIZZAS
(PAS DE FRITEUSE, GAZ ET PITTA)

Tous les aménagements nécessaires à l'exploitation du bien pour cet usage sont à charge du preneur.
Toute modification de l'affectation du bien requiert l'autorisation écrite du bailleur.

Modalité facultative

Une partie des lieux loués (description .....

.....

.....) est affectée au logement principal du preneur et de sa famille.

3. DUREE

Le bail est conclu pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 15/09/2016
..... et se terminant le 14/09/2025

Le preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois d'avance.

Le bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an d'avance en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont, avec le bailleur ou son conjoint, les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel[1] de 1850 €
MILLE HUIT CENT CINQUANTE Eur. (en lettres et en chiffres),
payable par anticipation à l'échéance mensuelle/trimestrielle[1]. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° BE 88 7506 6841 5347

Les parties, pour exécuter l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie de l'immeuble réservée à l'activité commerciale correspond à 100 % du loyer total et ...../.....% des charges.

La partie réservée à l'habitation ou à d'autres activités non professionnelles correspond en conséquence à .....% du loyer.

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

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le loyer sera adapté, de plein droit, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.
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**, soit AOÛT
L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de **l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**.

---

[1] Biffer la mention inutile

6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, **avant l'entrée en vigueur du bail et avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui ne sera libérée qu'après sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et 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.
La garantie correspondra à .....5..... mois de loyer et charges, soit la somme de .....€ 9250..... Eur.
En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.
Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes[1] :

a) Garantie en espèces

Le preneur versera le montant de la garantie au bailleur, au moment de la signature du présent bail.
Cette somme sera consignée sur un compte ~~ouvert~~ Bloqué exclusivement au nom du **bailleur**, les intérêts étant toutefois capitalisés au profit du preneur.

b) Dépôt de bons de caisse ou obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre .....
.....)
ou obligations d' Etat dont les revenus seront perçus et gérés par le bailleur au profit du preneur, en bon père de famille. A l'échéance desdites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour et dont le montant comprend les intérêts capitalisés.

c) 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 que le preneur s'engage à faire accepter par la banque 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 loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc. et ce, à la seule 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

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.

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.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à un état des lieux établi :

- à l'amiable[1]
- ~~par expert~~[1]

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....
..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.
Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi 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'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

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

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

---

[1] Biffer la mention inutile

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

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

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de répartition est établi suivant les compteurs.

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz le preneur interviendra :

- dans le coût du chauffage à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de distribution d'eau chaude à raison de : ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'électricité à raison de : ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'eau de ville à raison de : ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût du gaz de l'ensemble à raison de : ..... (quote-part ou montant forfaitaire)

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre de lots privatifs loués.

9. CHARGES COMMUNES

Outre les loyers spécifié ci-avant, **le preneur** acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage, d'extincteurs et autres appareillages, les frais de gestion dont les honoraires du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

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

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

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

OU BIEN:

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur[1]
- participera notamment aux charges communes de l'immeuble[1] à raison de :

..... EUR/mois pour le chauffage des communs[1]

..... EUR/mois pour l'électricité des communs[1]

..... EUR/mois pour l'eau des communs[1]

..... EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs[1]

..... EUR/mois pour l'entretien des communs[1]

..... EUR/mois pour.....[1]

OU BIEN:

- paiera un montant forfaitaire de ..... EUR/mois[1]

---

[1] Biffer la mention inutile

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... EUR/mois

Ce montant est destiné à servir d'acompte/provision ou de règlement forfaitaire[1] sur les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9, ainsi que pour les impôts et taxes.

Si les sommes dues par le preneur ne sont pas établies exclusivement sur base forfaitaire, le montant de cette provision pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

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

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives.
Il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder.
Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et en procurera les attestations au bailleur.
Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans le bien loué : chaque année pour le chauffage au mazout et les installations de chauffage de l'eau et tous les trois ans pour le chauffage au gaz, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.
Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants ainsi que les extincteurs.
Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.
Si le preneur affecte une partie des lieux loués à son logement, il n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne, le preneur remplacera les piles ou batteries. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.
Il réparera tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives, à sa porte palière et aux fenêtres, lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Si les clés du locataire ont été volées ou 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.
Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.
Il préservera les conduits et installations contre les effets et dégâts du gel et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.
Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.
Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaires.
Si le bien loué est muni d'un ascenseur privatif, le preneur souscrira 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.
Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.
Il entretiendra le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et remplacer en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.
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.

12. RECOURS

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

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

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

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit 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.
Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux. Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive du preneur.
Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

14. POLLUTIONS DES SOLS

1) Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer aucune activité dans/sur les lieux loués de nature à causer une pollution du sol et qu'il n'a aucune connaissance d'une quelconque pollution.
   Néanmoins, si une pollution devait être constatée et qu'il peut être démontré que celle-ci existait avant l'entrée en vigueur du contrat, le preneur n'est tenu ni de payer des frais d'assainissement ni de prendre en charge d'autres mesures légales requises.
2) Outre les obligations légales existantes ci-dessus, le preneur doit préalablement, au début et à la cessation de l'activité à risque ou de l'établissement à risque faire exécuter à ses frais dans/sur les lieux loués, une recherche orientée d'assainissement et fournir l'attestation ad hoc au bailleur.
3) A la fin du bail, le preneur devra remettre les lieux loués dans leur état initial et, par conséquent, assainir à ses frais et prendre toutes les mesures légales requises en cas d'éventuelles pollutions constatée. Après l'exécution des travaux d'assainissement, il doit en fournir la preuve au bailleur.

15. IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique, tels que le précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.
Le Revenu Cadastral de base du bien donné en location s'élève à ..... € 623,18 ..... EUR
A défaut de répartition par l'Administration du Cadastre, il est estimé conventionnellement à ..... % du revenu cadastral global.

16. ASSURANCES

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur. D'autre part, pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - 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 et la preuve du paiement annuel de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.
Si, en raison de l'activité exercée, la prime d'assurance de l'immeuble augmente, cette augmentation sera à charge du preneur.

17. 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 ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

18. EXPROPRIATION

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

19. VENTES PUBLIQUES

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

20. AFFICHAGE - VISITES

Au plus tôt dix-huit mois avant la fin du présent bail, soit à l'expiration du terme convenu, soit par résiliation, et pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, 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 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.
Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

21. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution.
Il s'engage également à les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de bruits dérangeant les autres occupants.

22. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur, les dispositions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas.
En tout état de cause, le preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

23. FIN ANTICIPEE DU BAIL

A. Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
  1. toutes les sommes dues (loyers, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ;
  2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur ;
- soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de ..... mois et le paiement d'une indemnité forfaitaire égale à ..... mois de loyer.

Dans ce dernier cas, le preneur supportera les frais d'établissement de l'acte authentique ou de la déclaration devant le juge de paix constatant la résiliation du bail, en application de l'article 3 alinéa 4 de la loi sur les baux commerciaux.

B. En cas d'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué, peut mettre fin au bail dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition, conformément à l'article 12 de la même loi.

En cas d'aliénation du bien loué et de résiliation du bail suivant les modalités prévues par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, aucune indemnité prévue par les articles 1744 à 1747 du code civil ne sera due par le vendeur ou l'acquéreur.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux prévoit : *"Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance. Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins".*

L'article 16, I, 1° à 4° de la même loi stipule ce qui suit :
« Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou dele faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont, avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.
2° Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.
3° Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros-oeuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.
4° Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce compris la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur".

24. 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.

25. 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 semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges communes qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

26. 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.

27. 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. L'élection de domicile n'a aucun rapport obligé avec la domiciliation réelle du preneur. Elle a exclusivement pour but de permettre au bailleur d'envoyer toute correspondance et de signifier tous actes de procédure à l'adresse du bien loué.
Le preneur communiquera en tout état de cause au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement de celui-ci.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.
Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10 % du loyer.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

- ETATS DES LIEUX DANS LES 2 SEMAINES DE LA signature du BAIL
- LOCATAIRE DOIT PAYER LA GARANTIE DANS LES 2 SEMAINES
- ENTRETIEN + REPARATION PAR LE LOCATAIRE

Fait à .....Bruxelles..... le .....4 septembre 2016
En quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, 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"

" Bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur " lu et approuvé "

Réservé à l'Enregistrement

Le présent document a été rédigé par le
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles - Tel. : 02/512.62.87

Convention de cession de Bail commercial

Entre les soussignés :

1.
Demar SPRL, TVA BE0599.927.182, siège social rue Kelle 105, 1150 Bruxelles, représentée par Aneliya Ilieva et Yassine Benali, dénommés « le locataire cédant »

2.
No Stress Translations SPRL, TVA BE0893.426.913, siège social rue Froissart 60/2A, 1040 Bruxelles, représentée par Laetitia Minet ci-après dénommée « le locataire entrant »

3.
Huysmans Jos
domicilié à Borreweidestraat 35 1502 Lembeek.
Propriétaire bailleur,

Objet : RDC commercial et sous-sol situés rue Belliard 189-191, 1040 Bruxelles

Il est précisé ce qui suit :

Selon le bail commercial du 15/09/2016, le bailleur a donné en location à Demar SPRL pour une durée de neuf ans prenant cours le 15/09/2016 et se terminant le 14/09/2025, le rez-de-chaussée commercial et le sous-sol de l'immeuble situé **rue Belliard 189-191, 1040 Bruxelles**

Il a été convenu ce qui suit :

Le locataire cédant cède au locataire entrant qui accepte, l'intégralité de ses droits et obligations tels qu'ils découlent du bail du 15/09/2016 conclu entre le propriétaire et Demar SPRL relativement au bien indiqué en objet.

Le propriétaire marque son accord sur ladite cession.
Le locataire entrant dégage expressément le locataire cédant de toutes obligations à son égard, à dater du **15/06/2017.**

Le propriétaire renonce dès lors à inquiéter le locataire cédant pour quelque cause que ce soit et exercera désormais ses droits et recours à charge du seul locataire entrant, ce que ce dernier accepte.

Le locataire entrant paiera, entre les mains du propriétaire, dès le 15/06/2017, le loyer dont le montant actuel indexé s'élève à 1850 € (mille huit cent cinquante euros).

Le 15/06/2017, le locataire paiera, en une fois, six mois de loyer d'avance, à savoir 11.100 € (onze mille cent euros) pour la période allant du 15/06/2017 au 14/12/2017. Ensuite, le loyer sera payé chaque 15 du mois, soit le 15/12/2017, le 15/01/2018, le 15/02/2018, et ainsi de suite.

Le locataire fournit en outre au propriétaire bailleur une garantie à titre personnel pour le paiement des loyers, au cas où la société serait en défaut à cet égard, et ce pour la durée de vie du contrat.

Le locataire entrant reprend la jouissance des lieux dans l'état où les laisse le locataire cédant et qu'il déclare bien connaitre.

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont à charge du locataire entrant.

La garantie locative convenue de 11.000 € (onze mille euros) sera versée par le locataire entrant au propriétaire sur un compte spécialement ouvert à cet effet, et le propriétaire libèrera la garantie locative au locataire sortant sur preuve de la constitution de celle-ci.

Si le locataire entrant achète du Propriétaire bailleur, à bref délai, le rez-de-chaussée commercial repris en objet ou l'immeuble entier dans lequel le rez-de-chaussée commercial repris en objet se trouve, le Propriétaire bailleur restituera au locataire entrant les sommes versées/bloquées au titre des loyers et de la garantie locative.

Fait à Bruxelles, le 05/06/2017, en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour accord, le locataire cédant
Demar SPRL
Aneliya Ilieva
Yassine Benali

Pour accord,le propriétaire bailleur,
Huysmans Jos

HUYSMANS JOS

Pour accord,le locataire entrant,
No Stress Translations SPRL
Laetitia Minet

(1)

HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELD OF ONGEMEUBELD APPARTEMENT BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s)) :

De Heer .....Huysmans Jos.....

Mevrouw .....

wonende te .....Doarewijde straat 35 1502 Lembeek.

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)) :

De Heer .....BATTA KRISHNAMURTHY.....

Mevrouw .....YENUMULA AMULYA YADAV.....

wonende te .....AVENUE GEORGES HENRI 38.....

IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule)[1]:

De borg(en) (volledige identiteit) .....

.....

wonende te .....

.....

die verkla(a)ren(rt) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verkla(a)ren(rt) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1.VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gemeubeld – ongemeubeld[1] appartement op de .....1.....verdieping van een gebouw gelegen te (postnummer) .....1040..... (gemeente) .....Brussel.....Belgiëlaan..... straat, nr .....191/101.....

omvattende .....Keuken, Eetzo-ruimte, 1 slp, Douche.....

.....

.....

goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goed huisvader te betrekken.

2. BESTEMMING

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn familie. Het goed zal betrokken worden door maximaal .....3..... personen.
De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

---

[1] de onnodige vermelding schrappen

Opgelet : Keuze maken tussen paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele activiteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clausule "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

B. Het is de huurder toegelaten een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden.

In onderhavig geval komen partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van het appartement dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, ... % van de totale huur vertegenwoordigt en ..... % van de lasten.

Om deze verdeling tegenstelbaar te stellen aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregistreerd.

Activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden.

3. DUUR

Opgelet : De duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden (A. of B.). Enkel de clausule van uw keuze invullen. De niet gebruikte keuzemogelijkheden schrappen.

A. Huurovereenkomst met een duurtijd gelijk aan of minder dan 3 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van .....1 jaar..... die ingaat op 18/06/2017
om te eindigen op .....17/06/2018.....

Facultatieve clausule

Opgelet : *Deze modaliteit is van toepassing indien ze niet geschrapt is.*

Enkel voor huurovereenkomsten van minder dan of gelijk aan 18 maanden

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden voor het verstrijken van deze huurovereenkomst, zal deze van rechtswege verlengd worden onder dezelfde voorwaarden en dit voor dezelfde duur.

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst of van haar verlenging en indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van invoegetreding.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar of meer

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van ..... die ingaat op ..... om te eindigen op ..... mits betekening van een opzegging minstens 6 maanden voor de vervaldag, wat betreft de verhuurder en minstens 3 maanden voor de vervaldag, wat betreft de huurder.

Indien geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van 3 jaar.

N.B. een huurovereenkomst die een periode van 9 jaar overschrijdt moet bij notariële akte aangegaan worden.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse/~~driemaandelijkse~~[1] huurprijs van .....€ 690.....
..... EUR (in letters en cijfers) op voorhand betaalbaar en uiterlijk op de laatste werkdag, die de .....18..... van elke maand/~~trimester~~[1] voorafgaat. Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer .....BE 85 7526 6841 5341

[1] de onnodige vermelding schrappen

Opgelet : Clausule enkel in te vullen ingeval van verhuring van een gemeubeld appartement

Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt ..... % van de totale huur.
Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt ..... % van de totale huur.

Opmerking : deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar – met name aan de fiscale administratie – als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728 bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de verhuurder, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.
Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaan.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.
De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat, t.t.z. .....
De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden **alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt.** Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van **alle verplichtingen van de huurder** zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg **door de huurder** aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Onder voorbehoud van wat gestipuleerd staat onder artikel 6.b)1 zal de huurwaarborg in alle hieronder vermelde gevallen overeenstemmen met drie maanden huur . In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden hetzij[1]:

a) **door deponering van een verzekeringsbon :**

Door deponering van een verzekeringsbon van Korfina ten bedrage van ..... €. De verzekeringsbon staat op naam van de huurder die, door ondertekening van een daartoe speciaal opgesteld document, alle rechten m.b.t. die verzekeringsbon overdraagt aan de verhuurder ten belope van alle sommen die hij aan de verhuurder zou verschuldigd zijn uit hoofde van onderhavige huurovereenkomst. Het bedrag dat overeenstemt met de aldus gevestigde waarborgsom zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

b) **overeenkomstig artikel 10 van de Wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Woninghuurwet)**

Indien de partijen overeenkomen dat de huurder opteert voor een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 van de Woninghuurwet, kan de huurder vrij kiezen voor één van de drie volgende vormen (1) :

1. De huurder stort overeenkomstig de bepalingen van het artikel 10 § 1 lid 2 en 3 Woninghuurwet een bedrag gelijk aan twee maanden huur op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling. De intresten worden gekapitaliseerd.
De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

2. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10 § 1 lid 4 Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand uitgaande van een in België gevestigde financiële instelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

3. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10 § 1 lid 5 Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder

---

[1] de onnodige vermelding schrappen

verschuldigde sommen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

In de gevallen waarin gewerkt wordt met een bankwaarborg (vorm 6b)2 en 6b)3) zal aan de verhuurder een formulier worden voorgelegd onder de geijkte vorm van het daartoe uitgevaardigde Koninklijk Besluit.

c) **Mits afgifte van kasbons of obligaties**

De huurder zal aan de verhuurder kasbons overhandigen (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel .....)
of Staatsobligaties waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goed huisvader zullen geïnd en beheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in gelijkaardige waarden aan de intrest van de dag en voor een bedrag waarin de gekapitaliseerde interesten zijn begrepen.

d) **Door een aval verleend door de bank**

De waarborg wordt verleend bij middel van een aval verstrekt door de bank (of haar filiaal) .....met maatschappelijke zetel te .....
.....(gemeente) ..... straat, nr .....
Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz... en dit op zijn eenvoudig schriftelijk verzoek, onder zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.
Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBESCHRIJVING

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals opgelegd zowel bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 als door het bevoegde Gewest.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat, voor het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden :

-in der minne[1]
-door een deskundige[1]

In het laatste geval, duiden zij in gemeen overleg M ....Huysmans Jos.....
..... aan als deskundige(n) voor deze opdracht.
De aldus opgestelde plaatsbeschrijving zal bij het huurcontract worden gevoegd en ter registratie worden voorgelegd. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten.

De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek van akkoord zal (zullen) de deskundige(n) op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter worden benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige(n) welke door partijen of de Vrederechter werd(en) aangeduid definitief bindend.

Opgelet: Clausule enkel van toepassing voor de verhuring van een gemeubeld appartement.

De huurder erkent bij de ingenottreding twee exemplaren te hebben ontvangen van de inventaris van de roerende goederen die te zijner beschikking worden gesteld. Hij zal de juistheid hiervan nagaan. Behoudens schriftelijke opmerkingen vanwege de huurder op de twee exemplaren bij de ingenottreding of uiterlijk 4 dagen nadien, zal de inventaris beschouwd worden als juist en volledig en de meubelen als zijnde in goede staat. Beide partijen zullen elk

[1] de onnodige vermelding schrappen

één exemplaar bijhouden. Desgevallend zal de deskundige, aangeduid in artikel 7, naast de plaatsbeschrijving eveneens belast worden met het opstellen van de inventaris van de meubelen en de beschrijving van de staat waarin ze zich bevinden. Bij het verlaten van het gehuurde goed zal de eventuele aanduiding van één of meerdere experten gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 7.

8. PRIVATIEF VERBRUIK Index ~~gas~~: 033 20 93 elektric. ~~elektric~~ : gas : 22 711

A. De privatieve abonnementen op water-, gas-en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz... De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

B. Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming of stadswaterdistributie met individuele meters, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de verhuurder, zijn zaakwaarnemer, de mede-eigendom of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de meters.

C. Indien er geen individuele meters zijn voor verwarming, waterdistributie, elektriciteit, gas en stadswater, zal de huurder tussenkomen :

- in de kosten voor verwarming ten belope van ..... (quotiteit of forfaitair bedrag)[1]
- in de kosten voor warmwaterdistributie ten belope van ..... (quotiteit of forfaitair bedrag)[1]
- in de kosten voor elektriciteit ten belope van ..... (quotiteit of forfaitair bedrag)[1]
- in de kosten voor stadswater ten belope van ..... (quotiteit of forfaitair bedrag)[1]
- in de kosten voor gas ten belope van ..... (quotiteit of forfaitair bedrag)[1]

Voor gebouwen welke aan één enkele eigenaar toebehoren zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde appartementen.

9. GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten van de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berekend worden door de syndicus of de verhuurder. De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, het onderhoud van de tuin, de septische put en de ontvetters, de beheerskosten inclusief de vergoeding van de syndicus, de lonen, de verzekering en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

Behoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen, en in het algemeen, alle noodzakelijke herstellingen die niet aan de huurder opgelegd zijn in overeenstemming met artikel 2 § 2 van de Woninghuurwet ten laste van de verhuurder.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overburen, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers : de inkom en de stoep) dit alles in overleg met de andere bewoners van het gebouw. Bij gebreke aan overeenstemming of, indien één van de bewoners terecht bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

Teneinde bij te dragen aan zijn deel in de gemene lasten zal de huurder :

OFWEL

* De reële quotiteit te zijnen laste nemen van de gemene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend worden[1]

* Tussenkomen voor de gemene lasten[1] a rato van :

..... EUR /maand voor verwarming van de gemene delen[1]

..... EUR/maand voor elektriciteit van de gemene delen[1]

..... EUR/maand voor stadswater van de gemene delen [1]

..... EUR/maand voor minuterie en andere elektriciteitskosten van de gemene delen[1]

..... EUR/maand voor het onderhoud van de gemene delen[1]

..... EUR/maand .....[1]

OFWEL

een forfaitair bedrag van ..... € 35 water ..... EUR/maand betalen[1]

---

[1] de onnodige vermelding schrappen

10. BETALING VOOR PRIVATIEF VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van .....€ 35 provisie ..... water..... EUR betalen.

Dit bedrag dient als provisie of forfaitaire regeling[1] voor de lasten betreffende de gemene en/of privatieve delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 8 en 9. Indien de bedragen welke de huurder verschuldigd is, niet uitsluitend op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het bedrag van deze provisie aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd.
Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het forfait jaarlijks op vraag van de verhuurder geïndexeerd worden overeenkomstig artikel 6 van onderhavige huurovereenkomst.

Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van de persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen garneert en stoffeert.

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de waterverwarmers laten ontkalken. Hij is tevens gehouden de ontkalkingsapparaten en de verzachters te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is. De huurder zal aan voormelde specialisten van elk onderhoud een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder is deze verplicht al het voormelde onderhoud opnieuw te laten uitvoeren, telkens het meer dan één maand voor het einde van de huur heeft plaatsgehad, opnieuw onder de verplichting zich een attest te doen afleveren dat overhandigd dient te worden aan de eigenaar.

Hij zal de schouwen laten vegen. De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gehuurde goed aanwezig is: jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie en de waterverwarmers en driejaarlijks voor verwarmingsinstallaties op gas tenzij andersluidende voorschriften vanwege de installateur, en onder voorbehoud van regelmatiger onderhoud waartoe beslist werd door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zal de huurder de rookdetector niet beschadigen noch verplaatsen zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Het is de huurder verboden de batterij van de rookdetector voor andere doeleinden te gebruiken. De huurder verbindt er zich toe de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij versleten is of in geval van gebrekkige werking.

Hij zal de gebarsten of gebroken ruiten doen vervangen, tenzij die gebarsten of gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is. De huurder die zijn sleutels verliest zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken. Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.

De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.

Indien de huurder nalaat de hierboven beschreven onderhoudsverplichtingen uit te voeren, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit art. 1386 en 1721 van het B.W. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde hersterllingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

---

[1] de onnodige vermelding schrappen

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven : deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid – inclusief brand, glasbreuk en waterschade – te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de polis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit. De huurder zal van deze verzekering jaarlijks het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

18. OPENBARE VERKOPING

Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of vóór het gehuurde appartement over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz...

19. AANPLAKKING – BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende twee opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

20. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde te eerbiedigen en te zorgen voor hun juiste toepassing. Dit geldt evenzeer voor de beslissingen genomen door de Algemene vergadering der mede-eigenaars. De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij .....

In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

21. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuring van het goed is verboden. De gedeeltelijke onderverhuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

22. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A.Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar

Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze :

- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder :
- alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
- de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.
- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder een opzeggingstermijn van 3 maanden respecteert, dewelke een aanvang zal nemen de 1e dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gedaan, en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

Algemeen: In alle gevallen waarin een opzegging ten allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de 1e dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur naargelang hij het huurgoed verlaat gedurende het 1ste, 2de of 3de jaar.

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden:

- **ten allen tijde**, indien hij, of een familielid tot in de 3de graad, voornemens is het goed persoonlijk te betrekken; voor bewoning door een familielid van de 3de graad zal de opzeggingstermijn niet mogen verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

- **ten allen tijde, indien hij verscheidene woningen in eenzelfde gebouw bezit, voor werken die verscheidene woningen betreffen en waarvan de kosten meer dan 2 jaar huur van het geheel van deze woningen bedragen, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.**
- **bij het verstrijken van het 3de en het 6de jaar:**
  - hetzij voor de uitvoering van werken waarvan de kosten meer dan 3 jaar huur bedragen
  - hetzij zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20/02/1991 gewijzigd door de wet van 13/04/1997.

23. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald wordt, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

24. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurceel te zijnen laste ontbonden wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze ontbinding voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur.

25. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

26. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart (verklaren) de borg(en) woonst te kiezen op het adres vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst, en dit voor zover ze de verhuurder(s) niet per aangetekende brief op de hoogte brengen van een adreswijziging, met dien verstande dat dit adres zich noodzakelijk op het Belgisch grondgebied moet bevinden.

27. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel is ten laste van de verhuurder.

28. BIJLAGEN

De huurder erkent volgende bijlage te hebben ontvangen :

1. K.B. dd. 8 juli 1997
2. Verplichte bijlage conform art. 11 bis Woninghuurwet
   De huurder kan zich, op basis van deze bijlage, niet beroepen op enige afwijking in zijn voordeel van de woninghuurwet.

29. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Rent Paid on 18/06/2017 (rest is € 590)
- Borgsom ten laatste op 30/06/2017
- TV inclusief
- Grill douche, Gordijn,

Opgemaakt te ..... op ..... Brussel 18/06/2017

In vier exemplaren, waarvan drie in handen blijven van de verhuurder, met het oog op de registratie, en het vierde overhandigd wordt aan de huurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder(s)
Handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

De huurders(s)
Handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

gelezen en goedgekeurd

De borg(en)
Handtekening voorafgegaan door de melding
"goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder- gelezen en goedgekeurd"

Voorbehoden aan de registratie

voorbehouden aan de registratie

AES.
Dit document werd opgesteld en uitgegeven door
ALGEMEEN EIGENAARS EN MEDE-EIGENAARS SYNDICAAT
Brussel : Lombardstraat, 76 1000 Brussel Tel. : 02/512 62 87
Vlaanderen : Amerikalei, 5 2000 Antwerpen Tel. : 03/216.20.16

In dit laatste geval zal de huurder aan de verhuurder het adres meedelen van zijn woonplaats alsook elke wijziging hiervan.

27. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel en de kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

28. BIJZONDERE VOORWAARDEN

— 15/05/'17 voorschot betaald voor de huur juli '77

— contract is geldig vanaf „ontvangst" storting voorschot

Opgemaakt te Halle op 15/05/77
in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurders, met het oog op de registratie en het vierde in handen blijft van de verhuurder. **Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.**

Handtekening
van de verhuurder(s)
voorafgegaan door de woorden
"gelezen en goedgekeurd"

„gelezen en goedgekeurd"
Huysmans Jos

Handtekening
van de huurder(s)
voorafgegaan door de woorden
"gelezen en goedgekeurd"

"gelezen en goedgekeurd"
Elferink Coen

Handtekening van de borg(en)
"goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder-gelezen en goedgekeurd"

Voorbehouden aan de Registratie

Onderhavig dokument werd opgesteld en uitgegeven door
ALGEMEEN EIGENAARS SYNDICAAT
Vlaanderen : Amerikalei, 5 2000 Antwerpen Tel. : 03/216.20.16
Brussel : Lombardstraat, 76 1000 Bruxelles Tel. : 02/512.62.87

APPBELLIARD@GMAIL.com
0479 97 32 47

coen_elferink@hotmail.com
+31620822653

HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELD OF ONGEMEUBELD APPARTEMENT BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER

2

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s):

De Heer Huysmans Jos

Mevrouw Pititto Lucia

wonende te Boarreweidestraat 35 1502 Lembeek

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s):

De Heer ELFERINK COEN

Mevrouw

wonende te LARIKSSTRAAT 24, 7132 CS LICHTENVOORDE, NEDERLAND

IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule) (1):

De borg(en)(volledige identiteit)

wonende te

die verkla(a)ren(rt) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verkla(a)ren(rt) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gemeubeld - ~~ongemeubeld~~ (1) appartement op de 2e verdieping van een gebouw gelegen te (postnummer) 1000 (gemeente)
Belliardstraat straat, n° 191
omvattend HALL – WC – 1 SLPK – DOUCHE – WASMACHINE in de keldar

goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goed huisvader te gebruiken.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is

2. BESTEMMING

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn familie. Het zal dienvolgens betrokken worden door maximaal .....2..... personen.

Opgelet : Keuze maken tussen paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsaktiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele aktiviteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clausule "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

B. Het is de huurder toegelaten een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsaktiviteiten. Aktiviteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden. De huurder zal de bestemming van het gehuurde goed niet mogen veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

In onderhavig geval komen de partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van de artikelen 7 § 1, 2° en 8 van het Wetboek op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van het appartement dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt,..... % van de totale huur vertegenwoordigt en.....% van de lasten.

Om deze verdeling tegenstelbaar te stellen aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregisteerd.

3. DUUR

Enkel de clausule van uw keuze invullen en de andere schrappen

Opgelet : De duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden : A. of B.

A. Huurovereenkomst met een duur gelijk aan of minder dan 3 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar die ingaat op 1 juli 2017

(zijnde de begindatum) om te eindigen op 1 juli 2018 (zijnde de einddatum)

Facultatieve modaliteiten **Deze modaliteit is van toepassing indien ze**

Opgelet : NIET geschrapt is

** voor een huurovereenkomst van minder dan of gelijk aan 18 maanden*
Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zal deze van rechtswege verlengd worden onder dezelfde voorwaarden en dit voor dezelfde duur.

** voor een huurovereenkomst met een duur van 3 jaar*
Elke partij kan éénzijdig een einde stellen aan de huurovereenkomst bij het verstrijken van het eerste jaar of tweede jaar mits betekening van een opzeg van 3 maanden.

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de einddatum of vóór het verstrijken van de verlenging, of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van invoegetreding.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar of meer

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van .....jaar die ingaat op .....

.....om te eindigen op.....

mits betekening van een opzegging minstens 6 maanden vóór de vervaldag, wat betreft de verhuurder en minstens 3 maanden vóór de vervaldag, wat betreft de huurder.
Indien geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van 3 jaar verlengd.

N.B. een huurovereenkomst die een periode van 9 jaar overschrijdt moet bij notariële akte gedaan worden.

Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

20. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de statuten van de mede-eigendom, evenals alle wijzigingen die eraan zouden toegebracht zijn, te eerbiedigen en te zorgen voor hun toepassing.
Hij verbindt er zich eveneens toe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen evenals de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.
Tenslotte verbindt hij er zich toe de wijzigingen te eerbiedigen welke aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde alsook de beslissingen welke door de algemene vergadering na de ondertekening genomen werden, voorzover deze wijzigingen en beslissingen hem door de syndicus werden meegedeeld.

De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij.....
In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

21. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuring van het goed is verboden.
De gedeeltelijke onderverhuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

22. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar
Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze:

- hetzij kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder:

  1. alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen ...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
  2. de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.

- hetzij kunnen eisen dat de huurder een opzegging van 3 maanden betekent en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur naargelang hij het huurgoed verlaat gedurende het 1ste, 2de of 3de jaar.

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden:

- ten allen tijde, indien hij, of een familielid tot in de 3de graad, voornemens is het goed persoonlijk te betrekken; voor bewoning door een familielid van de 3de graad zal de opzeg niet mogen verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.
- bij het verstrijken van het 3de en het 6de jaar,
- hetzij voor de uitvoering van werken waarvan de kosten meer dan 3 jaar huur bedragen per huurder, of meer dan 2 jaar huur van alle huurders van éénzelfde gebouw
- hetzij zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur

23. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

24. VERBREKING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurceel te zijnen laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze verbreking voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode, en, steeds voor dezelfde periode, zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven ondanks zijn vertrek.

25. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

26. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen garneert en stoffeert.
Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden door een specialist en de badverwarmers laten ontkalken. Hij zal de schouwen laten vegen. De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gebouw voorhanden is (jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie).
Hij is er tevens toe gehouden de ontkalkingsapparaten en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn.
Hij zal, binnen en buiten, de gebarsten of gebroken ruiten en spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade zij, zelfs in geval van overmacht.
Hij zal, zowel binnen als buiten, de schade herstellen aan de privatieve delen en de portaaldeur, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of vandalisme.
Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de bel, telefoon, parlofoon, videofoon, enz ...
Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de leidingen en riolering niet verstopt raken.
Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.
De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.
Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.
Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1721 van het B.W.
De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.
In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder.
Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven: deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.
De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glasbreuk en waterschade - te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat het te verzekeren kapitaal de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel verbiedt.
De huurder zal van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren.
Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

18. OPENBARE VERKOPING

Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of vóór het gehuurde appartement over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz ...

19. AANPLAKKING - BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van ....€ 675.....
....zeshonderd.....vijf en zeventig.....€.....BEF (in letters en cijfers)
op voorhand betaalbaar bij de maandelijkse vervaldag. Behoudens andersluidende instrukties van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer....BE.88.7506.6841.504:

Opgelet : Clausule enkel in te vullen ingeval van verhuring van een gemeubeld appartement

* ~~Het gedeelte~~ van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt .....% van de totale huur.
* ~~Het~~ gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt.....% van de totale huur.

Opmerking : deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar - met name aan de fiscale administratie - als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de eigenaar, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.
Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaan.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.
De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat, t.t.z. .....
De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden **alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt.** Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder teruggetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met .....2..... maanden huur + lasten (maximaal 3 maanden huur zonder lasten in geval van waarborg onder de vorm van een geldsom). In geval van verhoging zal de waarborg proportioneel aangepast worden.
De waarborg zal gesteld worden onder één van de 3 volgende vormen (*de niet-gebruikte clausules schrappen*)

a) Geldsom

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20.02.91 wordt de waarborg geplaatst bij een bankinstelling op een, geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De intresten worden gekapitaliseerd.

De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een copij van een gerechtelijke beslissing.

OF

b) Afgifte van kasbons of obligaties

De huurder zal aan de verhuurder kasbons overhandigen (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel)

.....

of Staatsobligaties waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goede huisvader zullen geïnd en beheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in gelijkaardige waarden aan de intrest van de dag.

OF

c) Bankgarantie

De waarborg wordt verleend bij middel van een bankwaarborg verstrekt door de bank (of haar filiaal) .....

..... met maatschappelijke zetel te (gemeente).....

.....straat, nr .....

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz... en dit uitsluitend op zijn schriftelijk verzoek, op zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.
Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBESCHRIJVING

A. Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals bepaald bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 1997.
Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden :
- in der minne (1)
- door een deskundige (1)

Zij duiden in gemeen overleg .....HUYSMANS — ELEERINK.....aan als deskundige(n) voor deze opdracht.
Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten. De watertellers evenals de tellers voor gas en electriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst.
Bij gebrek van akkoord zal (zullen) de deskundige(n) op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter worden benoemd.
Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

B. Clausule enkel van toepassing voor de verhuring van een gemeubeld appartement.

INVENTARIS VAN DE MEUBELEN

De huurder erkent bij de ingenottreding twee exemplaren te hebben ontvangen van de inventaris van de roerende goederen die te zijner beschikking worden gesteld. Hij zal de juistheid hiervan nagaan. Behoudens schriftelijke opmerkingen vanwege de huurder op de twee exemplaren bij de ingenottreding of uiterlijk 4 dagen nadien, zal de inventaris beschouwd worden als juist en volledig en de meubelen als zijnde in goede staat. Beide partijen zullen elk één exemplaar bijhouden.
Desgevallend zal de deskundige, aangeduid in artikel 7A, naast de plaatsbeschrijving eveneens belast worden met het opstellen van de inventaris van de meubelen en van de staat waarin ze zich bevinden.
Bij het verlaten van het gehuurde goed zal de eventuele aanduiding van één of meerdere experten gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 A.

8. PRIVAAT VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT

A. De privatieve abonnementen op water-, gas- en electriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz ...
De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

B. Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming en warm-waterdistributie met individuele meters, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de eigenaar, zijn zaakwaarnemer, de mede- eigendom of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de warmtemeters.

C. Indien er geen individuele meters zijn voor verwarming, warm-waterdistributie, electriciteit, gas en stadswater, zal, de huurder tussenkomen:

- in de kosten voor verwarming van het gehele gebouw ten belope van.....(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

- in de kosten voor warm-waterdistributie ten belope van.....(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

- in de kosten voor electriciteit ten belope van .....(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

- in de kosten voor stadswater van het gehele gebouw ten belope van.....(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

- in de kosten voor gas ten belope van .....(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

Voor gebouwen welke aan één enkele eigenaar toebehoren zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde appartementen.

9. GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, electriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen, daarin begrepen de tuin, de septische put en de ontvetters.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overburen, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers: de inkom en de stoep). Bij gebreke van overeenstemming of, indien één van de bewoners bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

De herstellingen aan gemene delen welke noodzakelijk zijn ingevolge een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme vallen ten laste van de huurder, naar rato van het aandeel dat aan het gehuurde privatief deel is toegewezen.

Ten einde bij te dragen aan zijn deel in de gemene lasten zal de huurder :

OFWEL

* de reële quotiteit ten zijnen lasten nemen voor de gemene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend werden (1)

* tussenkomen voor de gemene lasten (1) a rato van :

..... BEF/maand voor verwarming van de gemene delen (1)

..... BEF/maand voor electriciteit van de gemene delen (1)

..... BEF/maand voor stadswater van de gemene delen (1)

..... BEF/maand voor minuterie en andere electriciteitskosten van de gemene delen (1)

..... BEF/maand voor het onderhoud van de gemene delen (1)

..... BEF/maand voor .....(1)

OFWEL

- een forfaitair bedrag van € 35 / maand provisie water BEF/maand betalen (1)

10. BETALING VOOR PRIVAAT VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van.....BEF betalen.
Dit bedrag dient als provisie voor de lasten betreffende de gemene en/of privatieve delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 8 en 9.
Indien de bedragen welke de huurder verschuldigd is niet uitsluitend op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het bedrag van deze provisie aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn.
Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het voorgaande gebruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd.

Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van deze persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

0470 53 12 00 Bell. 3 ENG.

0493 897910 Bell. 1 ENG.

+31 620822653 Bell. 2 Nat.
0484 41 34 339

3

BAIL D'APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s)) :

M. Mystakidis Dis

Mme

Domicilié(e)(s) Dorenweidestraat 8

1502 Lembeek

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s)) :

M. Demosthenis Stingas né le 30/12/1968

Mme née le

Domicilié(e)(s) Emm. Roidi 1, Thessaloniki, Grece

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète)

Née(s) 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.

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, un appartement meublé – ~~non-meublé~~[1]

situé au 3 étage d'un immeuble sis à 1000 Bruxelles code postal

rue Belliard 191

comprenant Hall, wc, Living, douche, 2 chambres, cuisine équipée

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

2. DESTINATION

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

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

[1] biffer la mention inutile

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 ....un ans....
prenant cours le ....1/07/2017....
pour finir le ....30/06/2017....

Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail est reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, 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.

B. Bail de 9 ans

Le bail est consenti pour une durée de ..... années prenant cours le .....
et se terminant le ..... moyennant préavis 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 ....~~€ 675~~....
....~~cent soixante~~ euros ....six cent soixante quinze....EUR
(en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le ....BC 88
de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° .....
4 ....7506 6844 5334 ~~[illegible]~~....

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.

Sous réserve des dispositions de l'article 6 b) 1 ci-après, la garantie correspondra à ~~trois~~ deux **mois** de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes[1]:

a) Le dépôt d'un bon d'assurance

Par le dépôt d'un bon d'assurance Korfina d'un montant de..... €. 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.

b) La garantie locative telle que prévue par l'article 10 nouveau de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991)

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 10 de la loi du 20 février 1991, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes[1] :

1. Conformément à l'article 10 § 1 alinéas 2 et 3 de la loi, 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 10 § 1 alinéa 4 de la loi, 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 10 § 1 alinéa 5 de la loi, 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 b) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire est fixé par Arrêté royal.

---

[1] biffer les mentions inutiles

c) L'aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale).....BE.....
ayant son siège social à .....BM....., Rue .....MAMMX.....
.....4350.....BE.....59.3635.8862.....3726..... 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 seule 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 conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

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

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable[1] ou par expert[1]

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, 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. 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.

E. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descript des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (article 7 I à D).

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

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

Code EAN gaz : 5414149.3.2m.7096246.25 Code EAN électricité : 54144.84.02.0362.44

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau ave **compteurs individuels**, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. l décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de ..... €.

---

[1] biffer la mention inutile

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera à ces charges dans les proportions déterminées ci-après :

Attention ***Tableau à remplir UNIQUEMENT s'il n'y a pas de compteurs individuels***

	Quote-part (avec décompte annuel)		**OU**	**Forfait** (non révisible)
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		Indiquer le forfait mensuel en €
Chauffage		..... €	**OU**	..... €
Eau chaude		..... €	**OU**	..... €
Eau froide (eau de ville)		..... €	**OU**	..... €
Electricité		..... €	**OU**	..... €
Gaz		..... €	**OU**	..... €

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

OU BIEN

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur[1]. A cet effet, il avancera une provision d'un montant de ..... EUR/mois;
- le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble[1] à raison de :

..... EUR/mois pour le chauffage des communs[1]
..... EUR/mois pour l'électricité des communs[1]
..... EUR/mois pour l'eau des communs[1]
..... EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs[1]
..... EUR/mois pour l'entretien des communs[1]
..... EUR/mois pour.....[1]

OU BIEN:

- paiera un montant forfaitaire global de ..... 45 ..... EUR par mois[1].

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... EUR/mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9 ce montant sera destiné à servir de provision globale.

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.

---

[1] biffer les mentions inutiles

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

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

11. ENTRETIEN

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

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 ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.
   En Région de Bruxelles-Capitale, l'obligation d'entretien bisannuel du système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire au gaz est maintenue, sous réserve de délais plus courts imposés par le fabricant ou par l'association des copropriétaires.
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. Au cas où le locataire met fin au bail et n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, il est obligé de faire exécuter les entretiens et contrôles, à ses frais, et en procurera 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 dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du(es) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) 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 conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.
Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.
Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.
Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

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

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.
Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

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

14. IMPOTS

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

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

16. ANIMAUX

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

17. EXPROPRIATION

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

18. AFFICHAGE – VISITES

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

19. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.
Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....Syndic.....
En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

20. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.
La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

21. RETARDS DE PAIEMENT

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

22. 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.

23. FIN ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE

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

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
    1. Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts,...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ;
    2. Les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur ;
- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1er jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation forfaitaire et irréductible égale à 3 mois de loyer.

24. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

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

25. CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

Si ce certificat PEB est exigé par la législation régionale, les frais y afférents seront à charge du preneur au pro rata de la durée de son occupation et en fonction de la durée de validité du certificat. Le cas échéant, le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

26. SOLIDARITE

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

27. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.
Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élection de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

29. ANNEXES

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

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
   Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

30. CONDITIONS PARTICULIERES

- Avance water septembre 2012 : 00 620,625
- état des lieux dans le prochain semestre

Fait à .....B.A.L..... le .....1/12/2012.....
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 "

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

Réservé à l'Enregistrement

Le présent document a été rédigé par le
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles - Tel. : 02/512.62.87