

BAIL RESIDENTIEL

ENTRE

Le bailleur

Nom et Prénom : Madame WITTENBERG Valérie Irène
Date et lieu de naissance : Née le 30 Avril 1972 à Charleroi
Numéro national : 72.04.30-244.08
Numéro de carte d'identité : 592-2088703-83
Tel : 0470172574
Adresse : Avenue du Frioul 28 bt 10 à 1140 Evere
E-mail: val.wittenb@gmail.com

Dûment représenté en ce jour par

Nom et Prénom : Monsieur SOLBERGHE Geoffrey François F
Date et lieu de naissance : Né le 28 Février 1973 à Charleroi
Numéro national : 73.02.28-217.05
Numéro de carte d'identité : 591-6197890-80
Tel : 0499549629
Adresse : Avenue du Frioul 28 bt 10 à 1140 Evere
E-mail: geoffrey.solberghe@ucb.com

En vertu d'une procuration signée le 08 Février 2016 et annexée au présent contrat.

(Ici dénommé "le bailleur")

Et

Le preneur

Nom et Prénom : Monsieur SCHEPENS Vincent
Date et lieu de naissance : Né le 06 Juin 1980 à Mouscron
Numéro national : 80.06.06-027.60
Numéro de carte d'identité : 592-0524258-54
Adresse : Rue Léon Salembien 44 à 59200 Tourcoing (France)
Tel: 0477433712
E-mail: v.schepens@skynet.be

(Ici dénommé(s) "le preneur") qui déclare être solidaire et indivisible de toutes leurs obligations résultant du présent bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du Contrat

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un studio non-meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale situé

**Rue Willy Van Der Meeren 2A bt 4.2 (4ème étage)
à 1140 Evere**

Comprenant: Un hall d'entrée, une cuisine équipée ouverte sur le séjour (avec meubles de cuisine, taques vitrocéramique, frigo avec congélateur, une hotte, un lave vaisselle et un four combiné micro-ondes), un séjour avec accès à la terrasse, une salle de douche avec emplacement pour les machines et un WC séparé avec laves mains. En sous sol une cave privative "N°11" 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 privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par **1 personne au maximum.**

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

Le bailleur **n'autorise pas** le preneur 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.

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

3. Durée

Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de **1 an** prenant cours le **1er Août 2016** pour finir le **31 Juillet 2017.**

A défaut d'un congé signifié par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée, 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.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé que deux fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Bail de 9 ans

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

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

Le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité de 9 mois si le préavis est notifié à la fin du 1^{er} triennat et de 6 mois si le congé est notifié à la fin de 2^{ème} triennat.

Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.

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

4. Loyer

Le présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **600 € (SIX CENT euros)** pour l'appartement, payable par anticipation du preneur tous les premiers de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, ce loyer devra être payé par virement au compte IBAN numéro **BE87 3770 6456 8994** au nom de **Madame WITTENBERG Valérie Irène**.

5. Indexation

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après notification 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 :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

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

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de **JUIN = 103,74 (BASE 2013 = 100)**

6. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, 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.

Cette garantie sera libérée et restituée au preneur 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** aux paiements des loyers ou charges quelconques.

En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes :

- Un compte individualisé et bloqué ouvert au nom du preneur auprès de la banque **BNP PARIBAS FORTIS à 7700 Mouscron** correspondant à deux mois de loyer, soit à ce jour, un montant de **1.200 € (MILLE DEUX CENTS euros)** et dont 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.

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.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par de l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 (dont une copie est annexée au présent bail) 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.

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 avec expert : **BUREAU Morel de Boncourt 023448272 info@expertdeboncourt.be**

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

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

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

8. Charges

Charges particulières

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Il paiera seul la location des compteurs et coûts des consommations afférentes à des services individualisés et à des fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz, distributions d'eau, internet ou autres.

Charges communes

Les charges communes locatives comprennent toutes les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location et le relevé des compteurs, 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, les frais liés aux contrôles et l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), 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 le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rdch : 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.

Le preneur versera comme quote-part au titre des charges communes et provisions mensuelles de l'immeuble la somme de **60 € (SOIXANTE euros)** provisions pour les charges communes (ascenseur, communs et syndic), entretien chauffage individuel (1* par an) et l'eau froide.

Au moins une fois l'an, le bailleur remettra au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations.

Une fois le décompte des charges réelles établi, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie, dans un délai de 15 jours à dater de l'envoi, la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Après le 1er décompte un réajustement des provisions mensuelles, si nécessaire, devra être effectué.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent.

Au cas où, en fin de location le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les 8 jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de 1% par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et de menu entretien sont à charge du locataire.

De manière non limitative, elles comprennent notamment :

- le détartrage et l'entretien annuels des installations sanitaires (ex : chauffe-bains et chauffe-eau) ;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et des détecteurs de fumée requis ;
- le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requis, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur ;
- le remplacement des vitres fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstance exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable;
- l'entretien des revêtements des murs et sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures... Si le preneur a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires ;

Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Le preneur prendra également à sa charge les travaux incombant normalement au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations ainsi que les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse quarante jours.

4. Destination – Cession – Sous-location

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnités par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

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

Article 7– Montants non payés à l'échéance :

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

Article 8 – Enregistrement :

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût. Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au preneur un original enregistré.

Bureau d'enregistrement :

Bureau d'enregistrement de Bruxelles 6
Rue de la Régence, 54 - 1000 Bruxelles
Tél. 0257/742.90 - Fax 0257/963.83
E-mail: bur.enr.bruxelles6.baux@minfin.fed.be
Ouvert de 8h à 12 h.

Article 9 – Assurances :

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Article 11– Embellissements- Améliorations- Transformations :

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

Article 12– Règlement d'ordre intérieur- Parties communes :

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

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

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques sont autorisés moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

Article 13 – Environnement

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont:

Classe énergétique: A

Emission annuelle de CO2: 59 KG / CO2m²

Article 14 – Résiliation aux torts du preneur :

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

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

Article 16 – Visites du Bailleur- Affichages - Expropriation :

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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

Article 17 – Domiciliation

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

Article 18 – Etat civil :

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

Article 19 – Arbitrage – Application des lois :

Tout différend relatif à la présente convention relève de la compétence du Juge de Paix d'Evere.

Article 20 – Conditions particulières :

Le loyer + charges du mois d'Août, soit à ce jour la somme de **660 € (SIX CENT SOIXANTE euros)** est payé du Preneur au Bailleur lors de la signature du présent contrat,

Fait à Bruxelles, le 20 Juillet 2016 en 4 exemplaires.

Le Bailleur

P. O. SOLBERGHE GEOFFREY



Le Preneur



Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux

Annexe 4: Carte d'identité Bailleur et Preneur

Annexe 5: PEB



ANNEXE 1 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Article 3 - Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Article 4 - Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Article 6 - Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou

plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau

potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année.

Toutefois, les

toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions

suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la

réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir

être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de

placer et de raccorder ceux-ci ;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle

approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Article 7 - Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Annexe 2 - Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil – baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales bruxelloises.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;

- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité. L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct. Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;

- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les maisons de justice et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

Walter D. ...



WOLU WAY
ISO 9001 : 2008

Square Levie, 3- B-1200 Woluwé-St-Lambert
Tél. : 02 733 21 21
Fax : 02 732 32 93
Email : info@century21woluway.be
Numéro Vert Century 21 Benelux : 0800 13529

Woluwe-Saint-Lambert,
le 08 février 2016

PROCURATION

Je soussigné(e) Madame WITTENBERG Valérie Irène

Domicilié(e) AVENUE DU FRIJOL 28 BOITE 10 1140 EVERE

(Ci-joint copie de la carte d'identité)

Ici dénommé "le MANDANT"

Déclare donner procuration à Monsieur SOLBERGHE Geoffrey François F

Domicilié(e) AVENUE DU FRIJOL 28 BOITE 10 1140 EVERE

(Ci-joint copie de la carte d'identité)

Ici dénommé "le MANDATAIRE"

Concernant la location de l'appartement situé : Rue Willy Van Der Meeren 2-A à 1140 Evere
(Appartement A42 // bte 4.2)

Pour agir en mon nom comme **mandataire** pour :

- La signature du contrat de bail
- la signature de tout autre document

Fait à Woluwe-St-Lambert au Square Levie 3, le 8 février 2016.

Signature du mandant précédé de la mention « lu et approuvé »

Lu et approuvé.

Valérie Wittenberg
VALERIE WITTENBERG
08/02/2016.



SEMAY TO/ZETES 03/18

IDBEL592052425<8547<<<<<<<<<<
8006064M2501316BEL800606027601
SCHEPENS<VINCENT<JEAN<F<<<<<<



Formulaire De Déclaration PEB

En cas de "Bâtiment Neuf", de "Bâtiment Assimilé à du Neuf" ou de
"Rénovation Lourde"

CADRE 1 - DONNEES ADMINISTRATIVES

Données du projet			
Adresse			
Rue	Rue Willy Van Der Meeren	N°	2-A
Commune	Evere	Code postal	1140
Référence PEB	393208		
Données du bâtiment			
Date de fin des travaux	19/12/2015	Date de réception provisoire	12/11/2015

Déclarant PEB

Dénomination	Impact ontwikkeling NV				
Représenté(e) par					
Nom	Mr Philippe	Prénom	Jansens		
Adresse	General Lemanstraat	Numéro	55	Boite	1
Commune	Antwerpen	Code Postal	2018	Pays	Belgique
Téléphone	02285901	Fax	032859502		
Email	info@impact.be				
Personne de contact	Janssens, Philippe				
Coordonnées	info@impact.be				

Conseiller PEB

Numéro d'agrément	PEBPP-1012627				
Nom	Mr Blommaert	Prénom	Bart		
Adresse	Brusselsesteenweg	Numéro	290	Boite	
Commune	Asse	Code Postal	1730	Pays	Belgique
Téléphone	+32 2 452 20 02	Fax			
Email	bbi@ces-web.be				
Personne de contact	Blommaert Bart				
Coordonnées	+32 2 452 20 02				

Formulaire De Déclaration PEB

Architecte chargé du suivi de l'exécution des travaux

Dénomination	A2RC Architects SA		
Représenté(e) par			
Nom	Mr Verleiden	Prénom	Michel
Adresse	Rue Saint Laurant	Numéro	16
Commune	Bruxelles	Boîte	
Téléphone	025114706	Code Postal	1000
Email	a2rc@a2rc.be	Pays	Belgique
Personne de contact	Verleiden, Michel		
Coordonnées	a2rc@a2rc.be		

CADRE 2 - DIVISION DE PROJET

Identifiant du Bâtiment PEB:	Vishay-D1		
Superficie en m²	3.732,45	Nature des travaux	Bâtiment neuf (BN)
Adresse			
Rue	Rue Willy Van Der Meeren	N°	2-A
Commune	Evere	Code postal	1140
Unité PEB	Boite/Ref.	Affectation	Surf. [m²]
Appart A42	4.2	Habitation individuelle	37,27

Formulaire De Déclaration PEB

CADRE 3 - DÉCLARATION PEB PAR UNITÉ PEB

Appart A42	Habitation individuelle	U/R <input checked="" type="checkbox"/>	K < 40.0 <input checked="" type="checkbox"/> 39.0	E < 70.0 <input checked="" type="checkbox"/> 59.0	Et <input checked="" type="checkbox"/>	Surch <input checked="" type="checkbox"/>	Ventil <input checked="" type="checkbox"/>
Méthode de calcul pour les noeuds constructifs		Supplément forfaitaire					
Le montant indicatif des amendes est de		0,00€					
En cas de non-respect des exigences PEB sur les installations techniques, des amendes peuvent être imposées par l'IBGE.							
Comptage sur les panneaux solaires thermiques applicable?							Non
Comptage de la consommation électrique respectée?							Oui
Comptage de la consommation de gaz applicable?							Oui
L'exigence est-elle respectée?							Oui
Comptage de la consommation de l'ECS (production centralisée / réseau de chaleur)?							Non
Comptage de consommation des chauffages à eau (production centralisée / réseau de chaleur)?							Non
Existe-t-il une réception du système de chauffage ?							Oui
Le système de chauffage est-il conforme ?							Oui
Description quantifiée des écarts entre les exigences et la performance des installations techniques mises en oeuvre							
?							



Informations relatives à l'identification du document:

Type de document: CONTRAT DE BAIL - HABITATION
Identifiant du document: 2016072500004874991
Référence enregistrement: 2016G2462SP0700190088500000
Identifiant de traçabilité:

Bureau de l'enregistrement compétent:

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles
Rue de la Régence 54 - 1000 Bruxelles
0257/742 90
0257/963 83
rzs.j.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

Données du contrat:

Bailleur: Wittenberg, Valérie

Preneur: Schepens, Vincent

Situation du bien: 1140 Evere
Rue Willy Van Der Meeren 2A

Date de début du bail: 01/08/2016
Durée: 12 mois
Loyer - Charges: 600.00 euro/mois - 60.00 euro/mois
Date de signature: 20/07/2016

Informations techniques:

Projet: MYRENT-Baux et états des lieux
Application: MYRENT_D2D
Version: V2

