

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur DRUYLANTS Jonathan Roger Guy Dominique Ann
Domicilié: Rue Leopold II, 23E – 6210 Frasnes-lez-Gosselies
Né le: 09 ~~avril~~ 1988 à Gosselies (Belgique) * ~~OCTOBRE~~
GSM: 0494.35.00.54
Adresse email: jonathan_druylants@hotmail.com

Ci-après dénommé le « bailleur » ;

ET

- Monsieur PLESSERS Bart
Domicilié : Nieuwstraat 17 bus 4 – 3990 Peer
Né le : 16 juin 1988 à Neerpelt (Belgique)
GSM : 0474.91.83.05
Adresse email : plessers_bart@hotmail.com

Ci-après dénommé le « preneur » d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de de bail à loyer au preneur, qui accepte:

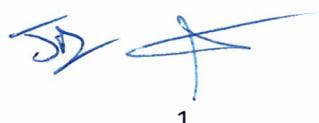
- Un appartement d'habitation au septième étage sis: Chaussée de Louvain 550, 7.6 – 1030 Schaerbeek

Comportant: un hall d'entrée avec vestiaire, séjour, cuisine équipée (taques électriques, hotte, frigo/congélateur, lave-vaisselle, four, hall de nuit avec machine à laver, 1 WC, une chambre, une salle de bain, une cave, et une terrasse extérieur; le tout parfaitement connu du preneur qui déclare avoir visité le bien et n'en réclame pas plus amples informations. Voir état des lieux d'entrée contradictoire détaillé à réaliser par expert.

L'appartement est loué dans l'état où il se trouve actuellement.

Le preneur reconnaît que le bien loué est conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 dont une copie est annexée au présent contrat de bail. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

- Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous et ce, au moins une fois l'an.



Article 2 : DESTINATION

Le bien est destiné à un usage d'habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur, et ne pourra être le lieu d'aucun commerce. Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Le preneur s'engage à ne pas procéder à aucune modification de la destination, sauf accord préalable du bailleur, et à respecter les prescriptions urbanistiques. Il endossera la responsabilité de tous les dommages qui résulteraient pour le bailleur d'une violation de la présente disposition, et notamment en matière fiscale. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux en bon père de famille.

Article 3 : DUREE

Le bail est conclu pour une durée :

- **1 an** (bail dit de courte durée) prenant cours le **1er septembre 2017** pour se terminer le **31 août 2018**.

- Le bail prendra fin moyennant un préavis de trois mois avant l'expiration de la durée convenue, à notifier par voie recommandée à la poste par l'une des parties.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera reconduit de plein droit pour une durée de **2 ans** et aux mêmes conditions. Dans ce cas de figure :

- Le bail prendra fin moyennant un préavis de trois mois avant l'expiration de la durée convenue, à notifier par voie recommandée à la poste par l'une des parties.

A défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance de sa prorogation (soit au 31 août 2019), ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

Article 4 : RESILIATION ANTICIPEE

- Dans un bail de courte durée, aucune résiliation anticipée n'est autorisée par les parties.

- Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, conformément aux dispositions de la loi du 13 avril 1997 :

Le bailleur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, en donnant un congé de 6 mois à l'avance pour occupation personnelle ou occupation de ses descendants, enfants adoptifs, descendants, conjoints, descendants, ascendant et enfants adoptifs de celui-ci ; collatéraux et collatéraux du conjoint jusqu'au 3^{ème} degré, sauf accord entre les parties.

- à l'expiration du 1^{er} et du 2^{ème} triennat, moyennant un congé de 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de procéder à l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation, ou de

50
2

rénovation de l'immeuble en tout ou en partie, dont le coût dépasserait 3 années de loyer afférent au bien loué.

- à l'expiration du 1^{er} et du 2^{ieme} triennat, moyennant un congé de 6 mois à l'avance et moyennant une indemnité équivalente à 9 mois ou 6 mois de loyer, selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1^{er} ou du 2^{ème} triennat.

Le preneur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, moyennant un congé de 3 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 1^{ère}, de la 2^{ème}, ou de la 3^{ème} année. Aucune indemnité ne sera due en cas de résiliation après les trois premières années, sauf accord entre les parties.

Article 5 : LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **750 euros** (sept cent cinquante euros), payable par anticipation et au plus tard le **3ème** jour du mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **BE96 0018 0037 8705** au nom de DRUYLANTS Jonathan avec pour communication : Loyer – dd/mm/YYYY - Meiser

- Le premier mois de loyer est à payer pour le 1^{er} septembre 2017.

Si le loyer n'est pas payé dans les 10 jours suivant l'échéance, il sera dû de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1% par mois. Les intérêts de tout mois commencé étant dus pour le mois entier.

Article 6 : INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer précité est lié aux variations de l'indice santé.

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.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante:

Loyer de base x Nouvel indice

Indice de base

Le loyer de base = loyer fixé au moment de la conclusion du bail (sans tenir comptes des frais et charges) : **750 €**

Nouvel indice = indice-santé du mois qui précède la date d'anniversaire du contrat de bail.

Indice de base = indice-santé du mois précédent le mois de la conclusion du bail. *Août 2017*

Le loyer sera donc ajusté automatiquement. Un courrier à cet effet sera envoyé au preneur.



Article 7 : CHARGES

Charges communes et provisions

Le preneur versera chaque mois en même temps que le loyer, **45€** de provision pour les charges communes qui sont énumérées ci-après ; cette liste n'est cependant pas limitative :

- les frais d'électricité, de chauffage, et d'entretien pour les parties communes,
- l'entretien de l'ascenseur,
- ...

Le preneur versera également chaque mois en même temps que le loyer et la provision pour les charges communes, **30€** de provision pour les frais de chauffage (individuel).

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 la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision peut être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

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

Charges particulières

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives. Le preneur prendra également à sa charge les abonnements d'eau et d'électricité. Il paiera seul la location des compteurs et toutes redevances de consommations afférentes à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, internet, etc.

Article 8. 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.

Elle sera constituée sous la forme suivante : 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). Conformément à l'article 10 § 1 alinéas 2 et 3 de la loi, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer soit **1500 euros** (mille cinq cent euros) sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom, auprès d'une institution financière ayant son Siège Social en Belgique.

Article 9. ETAT DES LIEUX

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée dans les lieux du preneur, un état des lieux contradictoire par expert à frais partagés. Cet état des lieux sera établi par un expert désigné par le bailleur. Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par la législation régionale.

SD 4

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.

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 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 de l'expert désigné par le Juge, liera définitivement les parties.

Article 10. CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur.

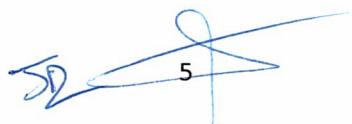
Tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coûts des consommations, taxes spéciales, etc, sont à charge du preneur.

Article 11. ENTRETIEN

Comme précisé à l'article 7 de la présente convention, le preneur prendra à sa charge les réparations locatives ou de menu entretien (appareils de chauffage, des installations sanitaires, des tuyauteries intérieures) telles qu'elles résultent de l'article 1754 du Code Civil, des usages des lieux et des dispositions particulières de la présente convention. A l'exception des grosses réparations qui incombent au bailleur (cf. article 660 du Code Civil), le preneur sera donc tenu des travaux d'entretien, de réparation(s), quelle qu'en soit l'origine.

Le preneur devra à ses frais :

- Le preneur s'assurera d'une ventilation normale des lieux au travers des systèmes de ventilation existants qu'il maintiendra fonctionnels, soit par une ouverture régulière des fenêtres et ventilation des lieux adaptées aux besoins et mode de vie du preneur. Le preneur veillera à nettoyer les filtres de la ventilation double-flux au minimum une fois par trimestre, et nettoiera régulièrement les grilles et orifices des gaines de ventilation (salle de bain, cuisine, chambre). Le filtre de la hotte aspirante sera nettoyé régulièrement.
- Le preneur évitera toute stagnation de graisse, de déchets alimentaires, d'eau ou de tout autre liquide sur les plans de travail en bois, le parquet et nettoiera, à la première apparition, tout condensat ou conséquence de ceux-ci.
- Le preneur entretiendra avec le produit adéquat la taque vitrocéramique, le lave-vaisselle, le four, le frigo, le congélateur, les sanitaires, la douche et les lavabos.
- Le preneur veillera au remplacement des piles des détecteurs incendie et ne pourra les déplacer sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Le bailleur est tenu de supporter les coûts

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "SD", is positioned above a blue ink mark consisting of a large, stylized letter "S" with a horizontal line extending from its top right corner.

d'achat et d'installation de ces dispositifs. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins et le preneur remplacera les piles ou batteries.

- Il fera remplacer, les vitres et glaces fendues ou brisées.
- Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires.
- Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.
- Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.
- L'entretien des boilers électriques sera effectué annuellement par une société choisie par le bailleur. Les frais feront l'objet d'un décompte à charge du preneur.
- Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.
- Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient la terrasse.

Le locataire signalera immédiatement et par lettre recommandée tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il pourra être tenu responsable de l'aggravation des dégâts.

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.

Article 12. RE COURS

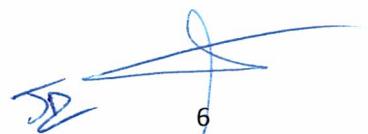
Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toutes indemnités 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 pas un caractère d'urgence absolue.

Article 13. TRANSFORMATIONS, AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS DES LIEUX LOUES.

Le preneur ne pourra apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

Sauf convention contraire et écrite, les modifications seront acquises sans indemnités par le bailleur, sans préjudice du droit du bailleur de demander, par lettre recommandée, au preneur, que celui-ci procède à l'enlèvement des aménagements ou modifications, et de procéder au rétablissement des lieux loués, partiellement ou intégralement, en leur parfait état d'origine, et ce sans frais.

Le changement de serrures extérieures ne pourra être effectué qu'après avoir reçu un accord écrit du bailleur. Le preneur transmettra au bailleur un jeu complet des nouvelles clés ou du nouveau dispositif.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "JP". To the right of the signature is the number "6".

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 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.

Article 15. ASSURANCES

Pour toute la durée du bail, le preneur est tenu de souscrire une assurance incendie pour une valeur suffisante auprès d'une compagnie d'assurance de premier plan ayant son siège en Belgique, couvrant sa responsabilité civile, les risques locatifs en général, recours des voisins, chômage immobilier, foudre, toutes explosions, incendie, dégâts des eaux, bris de vitres, etc...(type « Globale Habitation »). Le Preneur devra fournir au Bailleur, **a la remise des clefs, ou au plus tard à la date de début de bail**, la preuve que le bien est dûment assuré. Il devra en outre justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Article 16. ANIMAUX

Le preneur ne peut posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du Bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent aucun dégât intérieur ou extérieur, ni aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pour être retirée.

Article 17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer, en quelque proportion que ce soit l'indemnité revenant au bailleur. Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

Article 18. 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.

Article 19. 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, soit 2 jours par semaine à raison de 3 heures par jour ou soit 3 jours par semaine (dont le samedi) à raison de 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Le bailleur agira en respectant la vie privée du preneur, et exercera cette faculté de bonne foi.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient de ce jour de visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

[Handwritten signatures and initials]

Article 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.

Article 21. 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.

Au surplus, des retards répétés de paiement de loyer seront considérés comme manquement grave justifiant la résiliation du bail aux torts du preneur.

Article 22. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts ou en cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution ou résiliation et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

Article 23. SOLIDARITE

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

Article 24. 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. Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

Article 25. IMPOTS - ENREGISTREMENT

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

Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au Preneur un original enregistré.



Article 26. DIVERS

Le locataire s'engage à respecter le règlement de copropriété et d'ordre intérieur ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Lors du déménagement, le preneur s'engage à ne pas dégrader les parties communes et appliquer le règlement de la copropriété (voir annexe)

A la remise des clés, un relevé des compteurs d'électricité et d'eau sera établi. Un relevé du calorimètre individuel pour le chauffage sera également effectué. La consommation de chauffage à charge du preneur ne sera comptabilisée qu'à partir du moment où le calorimètre sera opérationnel. Le preneur s'engage à laisser le chauffagiste pénétrer les lieux afin de régler le calorimètre le plus rapidement possible et ce sous surveillance du bailleur.

Avant sa sortie, le locataire justifiera le paiement des charges communes, des charges particulières de l'appartement (eau, électricité, chauffage, téléphone, télévision, etc.) et des impôts.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties se réfèrent expressément aux lois sur la matière et aux usages dans le canton de justice de paix de Bruxelles - Schaerbeek.

Article 27. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2017
2. Règlement d'ordre intérieur provisoire
3. Etat des lieux établi par l'expert (à recevoir)
4. Document mentionnant le nombre de clés remises au preneur (à la remise des clés)
5. Relevé des index des compteurs électricité, eau et chauffage (à la remise des clés)
6. Copie du certificat de performance énergétique
7. Copie des cartes d'identité du preneur et du bailleur
8. Police d'assurance à fournir par le preneur
9. Les modes d'emploi des divers appareils électroménagers

Fait de bonne foi à Schaerbeek, le samedi **26 août 2017** 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. Ce bail comporte 9 pages.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« lu et approuvé »

*Lu et approuvé
J. Dauglaas*

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« lu et approuvé »

*Lu et approuvé
B. Wauters*

J. P.

ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL

BAUX A 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.

SD [Signature]

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 descendants (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


JD 2

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** précédent 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 précédent 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. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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


3


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.

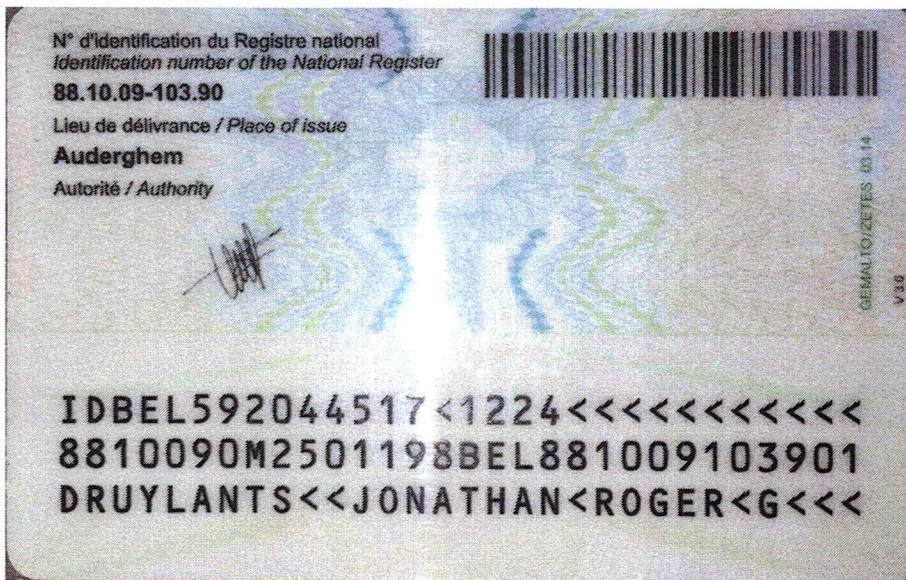
ii. *Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)*

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.

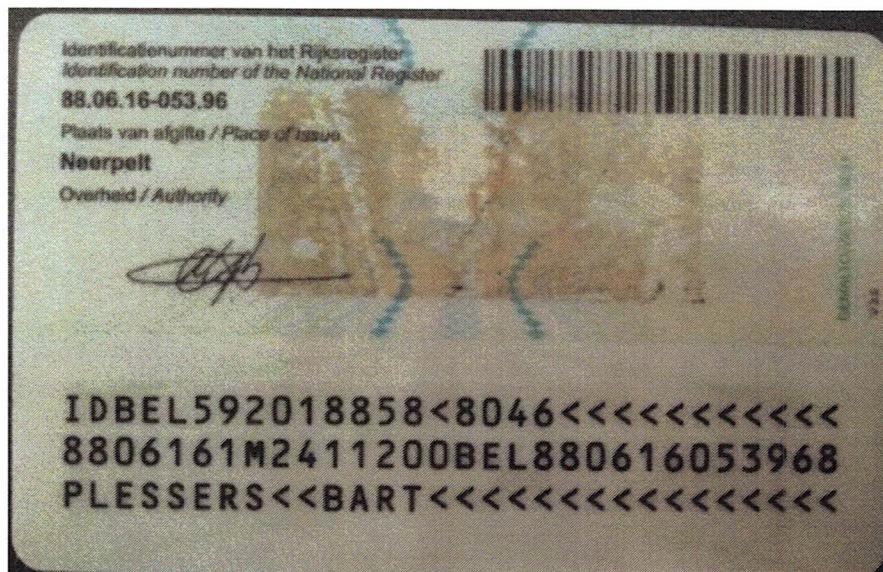
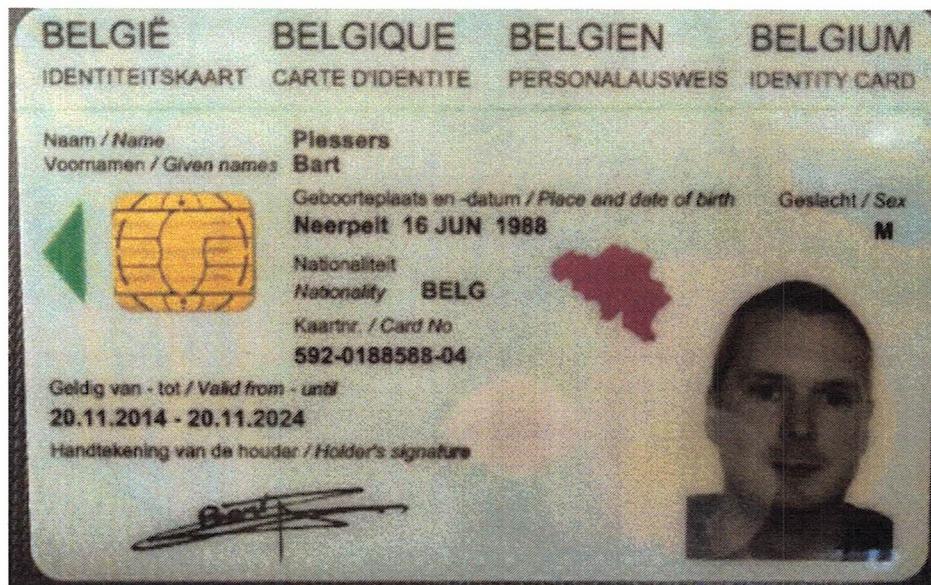
b. Assistance judiciaire

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.

JD
4



[Handwritten signature]
JD



J
JD

TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 6 décembre 2016 ayant approuvé le projet du présent acte, le comparant Nous requiert également d'adopter comme suit le nouveau règlement d'ordre intérieur.

Article 1 Généralités

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires, tant pour eux et que pour leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou mandatées.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent suite aux décisions prises et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

L'assemblée générale peut à tout moment, à la majorité des trois/quart des voix présentes ou mandatées et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur complémentaire pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Les occupants sont tenus de se conformer aux indications que le syndic serait amené à donner à la lumière de l'expérience et dans l'intérêt général.

Article 2 – Travaux et entretiens

Sans décision contraire d'une assemblée générale prise aux trois/quarts des voix présentes ou mandatées, les travaux suivants pourront toujours être effectués régulièrement aux dates prévues ci-dessous,

Nettoyage des châssis tous les ans.

Vérification des joints de resserrage des châssis et des portes fenêtres donnant accès aux terrasses et balcons.

Ces travaux s'exécuteront sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

Il est également strictement interdit d'employer des poudres anormalement mousseuses pour faire des lessives ou autres. Seuls sont autorisés des détergents très faiblement mousseux.

Il est de même interdit de déverser dans les éviers, lavabos ou water-closets des graisses ou huiles bouillantes ou chaudes, d'y jeter des lingettes, essuie-tout, serviettes et tampons hygiéniques, des langes, etc., tout ce qui est susceptible de provoquer des obstructions.

Le propriétaire fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir aux autres propriétaires.

Les occupants devront en outre veiller à ce qu'aucune odeur de cuisine, de lessive ou autre ne soit perceptible dans la cage d'escaliers. Les propriétaires sont tenus de placer des hottes de cuisine et de veiller à leur bon entretien.

De plus, à cette fin, les occupants devront veiller à aérer largement leur cuisine (soit par portes ou fenêtres largement ouvertes vers l'extérieur, soit par appareils spéciaux de ventilation) pendant toute la durée des opérations dégageant des odeurs pouvant être perceptibles dans les dégagements communs. (Ceci est tout particulièrement rappelé, en ce qui concerne la cuisson de poissons, et cetera...).

Il ne pourra être établi dans l'immeuble et les garages aucun dépôt de matières dangereuses inflammables, explosives, insalubres ou incommodes.

Cette interdiction ne vise évidemment pas le carburant présent dans les véhicules.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 3 – Aspect – Fenêtres et terrasses.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue, ils seront de teinte blanche, flous et de toute la largeur et hauteur de la fenêtre (voile suisse).

Quoique privative, la porte palière de chaque appartement en ce qui concerne la face extérieure, devra toujours garder son harmonie primitive (peinture ou vernis) et aspect général.

Toute modification de cette face devra avoir l'assentiment de l'assemblée générale aux trois/quarts des voix.

Sauf pour les espaces commerciaux du rez-de-chaussée, aucune inscription, ni enseigne, ni réclames, ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, et les murs extérieurs ni dans les escaliers ou dégagements, sans préjudice du droit d'apposer une plaque comme stipulé ci-avant dans le règlement de copropriété.

Est seule autorisée l'apposition aux endroits fixés par l'AG, du type agréé par le gérant, annonçant la vente ou la location d'un appartement.

Il est interdit de sécher des linge, des tapis, aux fenêtres. Il est strictement interdit de secouer ou battre des tapis, paillassons, linge ou

vêtements aux terrasses ou fenêtres. Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejoaillir sur les étages inférieurs. Aucun objet ne peut être jeté par les fenêtres.

L'affichage de messages d'intérêt général destinés aux occupants de l'immeuble ne peut se faire qu'à l'initiative et après approbation préalable par le syndic ou le conseil de copropriété de l'immeuble.

L'installation d'appareils de climatisation devra au préalable être soumise pour approbation au syndic afin de respecter l'esthétique de l'immeuble, et le confort des occupants.

L'aspect extérieur de la terrasse et des balcons ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des balustrades...

Chaque propriétaire ou occupant a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des balcons et terrasse de façon à permettre un écoulement normal.

Article 4 - Vestibule – Cour – Remise

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il est strictement interdit d'y accrocher ou déposer quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, patins à roulettes, colis quelconques, bouteilles de lait, pains ou tout autre objet ou ingrédient. Les vélos, voitures d'enfants doivent être entreposés dans le local qui leur est destiné (remise au sous sol) sous la seule responsabilité de leurs propriétaires et pour autant que cela ne gêne pas l'accès ou ne cause aucun préjudice. Toutefois, vu la taille du local, leur nombre est limité à un vélo et une voiture d'enfants par appartement. Le local n'est pas fermé à clés de ce fait la copropriété décline toutes responsabilités généralement quelconque en cas de vol, dégradations et caetera.

Il ne pourra en outre être fait aucun travail de ménage sur les paliers, tel que brossage des tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et cetera...

Il est interdit de déposer des immondices, sacs poubelles, des matières pouvant répandre des odeurs, dans les lieux communs (couloirs, remise, caves, cour et jardin, etc.) sauf aux endroits prévus à cet effet.

Il est interdit de fumer dans les parties communes (couloirs, escaliers, ascenseur, cave, etc.).

La porte d'entrée doit être fermée à clé à partir de 19 heures jusqu'à 7 heures du matin.

Dans un but de propreté, chaque résident peut placer devant la porte de l'appartement un paillasson. L'entretien de celui-ci est à sa charge.

Il est interdit d'entreposer du mobilier dans les parties communes de l'immeuble.

Article 5- Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie, à l'exception des NAC (*), qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était la moindre cause de troubles dans l'immeuble (par bruit, hygiène, odeur ou autrement), le gérant pourrait ordonner sur simple réclamation écrite de trois copropriétaires, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

(*) Les NAC : « Nouveaux Animaux de Compagnie » ex : serpents, rats, araignées, reptiles, singe etc.

Au cas où un animal souillerait par accident les parties communes, leurs propriétaires sont toujours tenus de nettoyer ou/et réparer les dégâts qui auraient pu être causés.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à sa décision, il pourra le soumettre au paiement d'une indemnité globale et forfaitaire pouvant atteindre 2,50 € par jour de retard après signification.

Le montant de cette astreinte devant être versé au fonds de réserve, le tout, sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité de cinquante pour cent des copropriétaires présents ou dûment mandatés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 6 – Moralité – Tranquillité

En règle générale, respectez les périodes de repos. Ces périodes sont une question de bon sens, mais elles sont aussi fixées par des règlements communaux et les règlements d'ordre intérieur des immeubles.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de services, de leurs locataires ou visiteurs, de leurs animaux.

Ils devront veiller à que leurs enfants ne fassent aucun jeu pouvant troubler la tranquillité d'autrui (trompettes, tambours, patins à roulettes, jeux de quilles ou de boules, cheval à bascule, et cetera...).

Ils devront également veiller à interdire à leurs enfants de courir dans la cage d'escalier ou le hall d'entrée et d'y pousser des cris insolites.

De même en ce qui concerne les jeux collectifs (vélos, patins à roulettes, ballons ou autres) sur le trottoir de l'immeuble.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est toléré mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Les bruits de ces instruments ne pourront en aucun cas être perceptibles de façon nuisible dans les appartements voisins.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines ou outils de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux présentes, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les occupants doivent cesser toutes activités bruyantes à partir de 22 heures jusqu'à huit heures, le dimanche et les jours fériés toute la journée.

Chacun est responsable des bruits inhérents à ses propres comportements et à ceux des personnes, choses ou animaux dont il est responsable. Cela comprend, tous les bruits s'ils sont désinvoltes, agressifs ou provoquent un désagrément généré par leur activité.

En conséquence, les bruits de voisinage résultant de la vie quotidienne, constituent un trouble de voisinage, quelles qu'en soient les circonstances, même si l'immeuble est mal isolé, ou qu'il n'y a pas de faute avérée et quelle que soit l'heure du jour et de la nuit. Cela comprend, entre autres, les bruits d'impacts sur les sols, sur les murs et les tuyauteries venant des appartements voisins, les bruits de pas, les portes qui claquent.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Les appareils de télévision, ordinateurs, machines à laver, séchoirs etc. ou les tables qui les supportent devront obligatoirement être placées sur socles anti-vibratoires, formés de coussinets en matière souple d'au moins trois centimètres d'épaisseur (caoutchouc mousse, feutre, liège). . Ils devront être réglés de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins. Il est interdit de faire fonctionner des appareils électroménagers la nuit.

Il est interdit de placer, déposer de fixer tous types d'antennes mêmes paraboliques sur ou dans les parties communes (toiture. façades, cabanon technique).

Sauf pour les biens non transformés en appartements, , aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chaudières, les appareils ménagers, le ventilateur et autres appareils communs de l'immeuble.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasitage.

Pour tous travaux bruyants dans les appartements dont la durée est supérieure à une journée, le propriétaire devra en aviser 15 jours avant le syndic et les voisins immédiats en précisant la durée des travaux. Les travaux bruyants sont interdits les week-ends et jours fériés.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves pour autant qu'ils ne gênent pas la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Clef de la porte d'entrée de l'immeuble

En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic et les membres du conseil de copropriété de ladite perte ou dudit vol.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure. Le coût dudit remplacement constituera une charge commune générale, sauf pour le cas où il sera établi que la perte ou le vol résulte d'une faute grave du propriétaire ou de l'occupant, auquel cas il sera seul tenu au paiement de cette charge.

Au cas où la copropriété déciderait de faire placer un déverrouillage de la porte par électro aimant avec badges et ou cartes magnétiques, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic et un des membres du conseil de copropriété. Le syndic et/ou le conseil de copropriété pourvoira à la désactivation du badge ou de la carte dans les meilleurs délais.

Dans la mesure du possible, les occupants souscriront une assurance-habitation couvrant le vol ou la perte des clés.

Article 7 - Accès aux caves communes

Les caves chaufferie ou autres locaux contenant du combustible et un appareillage délicat et spécial à usage de la collectivité, ne seront accessibles qu'au syndic, au conseil de l'immeuble et aux professionnels appelés à y travailler.

L'accès en est donc strictement interdit à toute autre personne.

Article 8 – Location

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de deux mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Une copie du présent règlement devra être remise par les propriétaires à leurs locataires et ce au moment de prendre possession des lieux loués.

Le propriétaire est tenu de remettre une copie du bail enregistré au syndic. Ce dernier le mettra à la compagnie d'assurance pour l'application de la règle concernant l'abandon de recours.

Chaque appartement ne peut être occupé que par un nombre de personnes correspondant à la finalité de l'appartement.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

4.- En cas d'inobservation des présents statuts, ou en cas d'infraction grave, par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement.

Obligation pour les propriétaires bailleurs d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués.

Article 9 - Destination des locaux

Le rez-de-chaussée est exploité à destination de commerces.

Il peut être exercé dans l'immeuble un commerce ou une activité de bureau.

L'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et cetera...) est autorisée

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée, il sera permis (avec l'assentiment du gérant qui en indiquera l'emplacement exact) d'établir une plaque indiquant le nom et la profession des occupants des appartements, le n° de l'appartement occupé et les jours et heures de visites, s'il s'agit de professions dont l'exercice est autorisé dans l'immeuble.

Ces plaques, aussi bien celles apposées à la porte de l'appartement que celles apposées à l'entrée, devront être en cuivre ou tout autre matériaux riche et ne pas dépasser la dimension de dix-huit centimètres sur vingt-huit centimètres.

Il est interdit notamment d'y exploiter, une pension de famille, hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, salle de spectacle, dancing, club même privé, cinéma,. Il est interdit d'y donner des cours de danse (sauf isolation acoustique adéquate préalable), musique, chant, etc.,

De façon générale, il est interdit d'exercer dans l'immeuble toute activité de nature à nuire à la tranquillité, à la salubrité, à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Article 10 - Garages :

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins.

Il est interdit de stationner devant l'entrée carrossable.

Sauf les temps nécessaires pour entrer ou sortir son véhicule, il est interdit de faire tourner le moteur dans le garage, ni de procéder à des réglages et ou des réparations sur lesdits moteurs.

Les garages sont exclusivement réservés aux voitures. Il est strictement interdit d'y stocker des dépôts de carburant, des produits inflammables qui en cas d'incendie pourraient provoquer des dégâts considérables et des intoxications. Il est également interdit le stationnement de véhicules équipés au gaz (LPG).

Les garages sont destinés uniquement à garer les voitures et non à les y faire entretenir. Tous travaux, activités diverses sont interdits. Les entrées et les sorties se feront avec précaution et à vitesse réduite. L'emploi du klaxon sera confiné aux cas de nécessité réelle.

Les garages peuvent être donnés en location à des tiers.

Article 11 - Plaquettes nominatives :

Les plaquettes nominatives à apposer sur les boîtes aux lettres et sonnettes sont obligatoires ; Elles doivent être commandées par le propriétaire et placées par les soins du syndic qui les facturera au prix coûtant en frais privatifs. En cas de carence, le conseil de copropriété est dûment mandaté pour passer commande au nom du propriétaire et pour compte de ce dernier.

Article 12 – Emménagement – Déménagement

Il est renvoyé au règlement de copropriété.

Article 13 Ascenseur :

L'usage de l'ascenseur est réglé par la prudence et la discrétion. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants, ses visiteurs, de ses fournisseurs et ses animaux à cet égard.

Les consignes de sécurité doivent être respectées scrupuleusement lors de l'utilisation de l'ascenseur à savoir :

- respect du nombre de personnes maximum ou charge maximale,
- Interdiction d'utilisation aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.
- Par mesure de sécurité, il est interdit de fumer dans l'ascenseur
- Se conformer aux consignes de sécurité affichées dans l'ascenseur.

Article 14 - Nettoyage et surveillances diverses

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, et cætera), du remplacement des ampoules d'éclairage défectueuses.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir à son remplacement et assurer ainsi un parfait état de propreté des parties communes.



Les nettoyages et surveillances diverses, ainsi que le chauffage seront réglés par le syndic.

Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail du service de nettoyage en s'abstenant de toute détérioration dans les parties communes de l'immeuble et de nettoyer ou réparer les détériorations qu'ils auraient causées par leur fait, celui de leurs invités ou de leurs animaux.

Article 15 – Code civil

Les copropriétaires ont retenu le mois de mai pour leur Assemblée générale annuelle.

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale, peut formuler ses demandes ou observations relatives aux parties communes, par lettre recommandée au syndic au plus tard le 1er jour du mois qui précède la date de l'assemblée générale. Le syndic en fera part à ladite assemblée (code civil art 577 -8 §2-3-4).

Le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés au siège de l'association sur rendez-vous avec le syndic (code civil art. 577 -8 §2).

Chaque nouvel occupant ou propriétaire doit se faire connaître par écrit auprès du syndic dès la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel, afin de permettre au syndic de se conformer à l'art 577-10 § 4,2° du code civil. Tout changement de domicile légal doit être signalé au syndic par écrit. A défaut il y aura présomption d'élection de domicile dans le présent immeuble.

Cette liste du R.O.I. est non exhaustive et est susceptible d'être adaptée en fonction des circonstances. Elle a pour but de conserver à l'immeuble un aspect soigné et agréable



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Chaussée de Louvain 550
1030 SCHAERBEEK
Appartement 7 / 6
Superficie brute: 70 m²

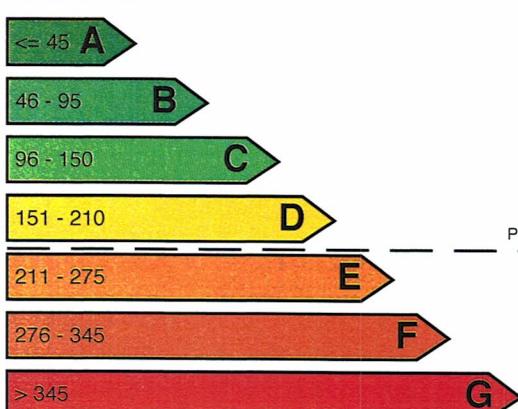


Certificat PEB valide jusqu'au: 26/09/2026

1

Performance énergétique du bâtiment

Très économique



C-

Très énergivore

Consommation par m ² [kWh EP/(m ² .an)]	148
Consommation totale [kWh EP/an]	10.359

2

Emissions CO2

Emissions annuelles de CO2 par m² [kg CO2/(m².an)]

PEU

BEAUCOUP

31

3

Recommandations

Les 3 premières recommandations pour améliorer la performance énergétique sont:

1. Placer un pare-soleil à l'extérieur des fenêtres.
2. Remplacer l'appareil de production d'eau chaude sanitaire.
3. Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment et ventiler correctement.

Retrouvez plus de détails et d'autres recommandations dans les pages suivantes.

4

Informations administratives

Certificat délivré le: 26/09/2016

Affection: Habitation individuelle

Certificat PEB n°: 20160926-0000354175-01-3

Coordonnées du certificateur PEB:

Nom: BARONE Samanta

Numéro d'agrément: 001047576

Société:

Signature:



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Chaussée de Louvain 550, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20160926-0000354175-01-3
Certificat PEB valide jusqu'au: 26/09/2026

Annexe

Ce certificat PEB est une carte d'identité qui vise à informer les acheteurs ou locataires potentiels de la qualité énergétique de l'habitation certifiée.

Chaque logement qui est construit, qui est mis en vente ou qui est mis en location en Région de Bruxelles-Capitale doit disposer de ce document, qui a été établi par un certificateur Résidentiel agréé.

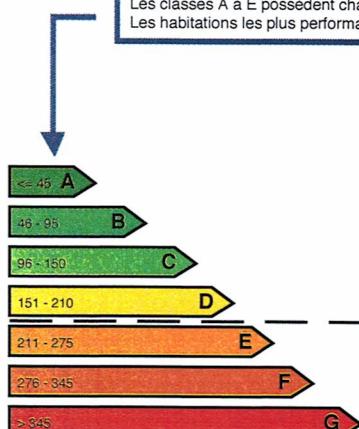
Une copie du certificat PEB est conservée par le propriétaire jusqu'à la fin de sa période de validité. Le certificat PEB reste valide pour autant qu'aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'habitation n'ait été constatée, qui soit survenue après la visite sur site du certificateur Résidentiel et pour autant qu'il n'ait pas été révoqué par Bruxelles Environnement.

Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter: plaintes-certibr@environnement.irisnet.be

Veuillez trouver ci-dessous plus d'explications concernant les données reprises dans le certificat

1

Performance énergétique du bâtiment



Les classes A à E possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A-, A-, B+, B-, ...). Les habitations les plus performantes qui soient appartenir à la classe A+, les plus énergivores à la classe G.

La classe énergétique de l'habitation est indiquée dans la flèche. Elle est déterminée sur base de la consommation par m².

Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

La ligne en pointillés représente la performance énergétique moyenne des habitations du parc immobilier de la Région, à la date de l'établissement de ce certificat. Si la classe énergétique de votre habitation se situe au-dessus de cette limite, elle consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des habitations bruxelloises.

La valeur de consommation par m² de superficie brute (=épaisseur des murs comprise) et la consommation totale se veulent indicatives et peuvent diverger de la consommation réelle de l'habitation, suivant l'occupation qui en est faite. Elles sont calculées en prenant en compte les caractéristiques des installations techniques et des parois de l'habitation, ainsi que certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

La valeur de consommation indiquée est donnée pour une année climatique moyenne. Vous pouvez donc comparer les valeurs de consommation de certificats de performance énergétique de différentes habitations établis à des années différentes, mais pas directement les comparer à votre facture énergétique annuelle, qui elle, varie en fonction du climat de l'année.

La valeur de consommation par m² d'habitation est exprimée en kilowattheure d'énergie primaire (kWhEP), ce qui permet, au moyen de facteurs standards de conversion, de tenir compte des quantités d'énergie consommées en fonction des combustibles. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien, ...).

Consommation par m² [kWh EP/(m².an)] 148

Consommation totale [kWh EP/an] 10.359

2

Emissions CO₂

Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques.

La quantité de CO₂ émise est proportionnelle à la quantité de combustible et d'électricité utilisée pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement le refroidissement de l'habitation.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Chaussée de Louvain 550, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20160926-0000354175-01-3
Certificat PEB valide jusqu'au: 26/09/2026

3

Recommendations

Disclaimer

Les recommandations reprises dans ce document ont été générées par le logiciel sur base des données encodées par le certificateur et via une procédure définie par la Région de Bruxelles-Capitale. Il se peut que certaines d'entre elles apparaissent à cause de renseignements insuffisants à propos de certaines caractéristiques énergétiques de l'habitation.

Les recommandations présentées ici peuvent en pratique se révéler difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, urbanistiques, esthétiques ou autres que le certificateur n'a pas pour mission d'évaluer.

Certaines mesures décrites ci-dessous nécessitent le recours à des professionnels (architecte, entrepreneur, installateur) et malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur ne peut être tenu responsable des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation incorrecte des mesures décrites.

Sachez enfin que certains travaux économiseurs d'énergie donnent droit à des primes. Nous vous conseillons donc de vous informer des conditions techniques à respecter pour les obtenir.

Pour obtenir plus d'informations sur les recommandations reprises ci-dessous et sur les primes énergie, vous pouvez consulter le site internet de Bruxelles Environnement : www.bruxellesenvironnement.be ou téléphoner au 02 775 75 75

Placer un pare-soleil à l'extérieur des fenêtres.

Placer un pare-soleil à l'extérieur des fenêtres du côté sud, est et ouest du bâtiment permet d'éviter de manière économique la surchauffe en été.

- Le fait d'opter pour un système à commande automatique augmentera l'efficacité des protections solaires tout en les mettant à l'abri des intempéries.
- A l'occasion d'un changement de vitrage par un vitrage efficace, vous pouvez également en choisir un avec 'contrôle solaire'.

Remplacer l'appareil de production d'eau chaude sanitaire.

L'eau chaude représente 10 à 15% du budget « énergie ». Un poste sur lequel il est possible d'économiser grâce à des investissements malins.

- Les chauffe-eau (y compris chauffe bain) instantanés au gaz naturel ont un meilleur rendement annuel que les systèmes avec ballons de stockage (boilers). La consommation d'énergie est fortement réduite grâce à l'absence de veilleuse et au fait que le débit de gaz est ajusté automatiquement à la demande en eau chaude. Ils sont, de plus, meilleur marché que les boilers (achat et entretien).
- En cas de remplacement, il est également plus confortable et économique de rapprocher au maximum les producteurs d'eau chaude des points de puisage.
- Le chauffe-eau solaire est le mode de production d'eau chaude le plus écologique. Placés sur le toit de l'habitation (préalablement isolé), des capteurs solaires absorbent la lumière du soleil pour la transmettre sous forme de chaleur à un ballon de stockage d'eau. Si celle-ci n'est pas assez chaude, le système traditionnel de chauffage de l'eau fournit automatiquement les degrés supplémentaires nécessaires.

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment et ventiler correctement.

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment permet d'éviter les pertes (non contrôlées) par infiltration et exfiltration d'air et donc d'économiser de l'énergie.

Attention, l'apport contrôlé d'air neuf est nécessaire pour maintenir un climat sain à l'intérieur d'une habitation et il faut penser à ventiler votre logement de manière adéquate mais les courants d'air froid non maîtrisés sont la cause de pertes d'énergie et d'inconfort.

- Les fuites se situent fréquemment au niveau des portes et fenêtres, des caisses à volet, au raccord entre les murs et la toiture et au niveau de la toiture en elle-même.
- Ne confondez donc pas infiltrations et ventilation : ne bouchez pas les dispositifs de ventilation présents dans votre logement.



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

Chaussée de Louvain 550, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20160926-0000354175-01-3
Certificat PEB valide jusqu'au: 26/09/2026

3

Recommandations

Annexe

Ce certificat contient uniquement des mesures pour l'amélioration d'installations individuelles. Des conseils pour améliorer le système de chauffage collectif peuvent être obtenus en sollicitant un audit énergétique ou un diagnostic du système de chauffage par un professionnel agréé. Le diagnostic du système de chauffage est un acte obligatoire pour les chaudières de plus de 15 ans.

De nombreuses Primes Energie régionales sont également disponibles pour le secteur du logement collectif.
www.bruxellesenvironnement.be

Vous trouverez en dernière page du certificat PEB, des conseils pour économiser l'énergie dans la vie quotidienne



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

Chaussée de Louvain 550, 1030 SCHAERBEEK
Certificat PEB N°: 20160926-0000354175-01-3
Certificat PEB valide jusqu'au: 26/09/2026

4

Informations administratives

Les informations contenues dans cette zone peuvent être utiles dans le cadre de la législation PEB sur les installations techniques. Elles sont également destinées à des fins de contrôle éventuel par l'autorité.

Oui Non

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage:

Si oui, le système de chauffage est-il déclaré conforme?

Présence d'un rapport de diagnostic:

Conseils pour une utilisation rationnelle de l'énergie

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'investissements non coûteux ou très peu coûteux permettant d'économiser de l'énergie dans une habitation individuelle.

Chauffage

- ☒ Programmez les plages de chauffage suivant votre occupation des lieux. Lors d'absences de plus d'une semaine, arrêtez même la chaudière.
- ☒ Mettez la consigne de température sur 16 °C la nuit et en journée lorsque vous êtes absent.
- ☒ Ne placez aucun obstacle devant les radiateurs ou convecteurs et ne les couvrez pas.
- ☒ Fermez les volets et/ou tirez les rideaux le soir.
- ☒ Economisez 6 à 7% en diminuant d' 1 °C la température de consigne.
- ☒ Réglez les vannes thermostatiques (qui s'obturent et s'ouvrent automatiquement pour maintenir la température de chaque pièce constante) sur 16 °C (position 2) dans les chambres et sur 19-20 °C (position 3) dans les pièces de séjour.
- ☒ Entretenez régulièrement la chaudière afin d'économiser de 3 à 5%.

Eau chaude sanitaire

- ☒ Utilisez, si possible, un pommeau de douche économique qui consomme moins d'eau et donc d'énergie, pour un confort équivalent à un pommeau classique.
- ☒ Etudiez la possibilité d'installer un chauffe-eau solaire.

Ventilation

- ☒ Réalisez une bonne aération afin de renouveler l'air intérieur, d'améliorer le climat intérieur pour les occupants et d'éviter les problèmes d'humidité et de santé dans le logement.
- ☒ En cas de ventilation par ouverture des fenêtres, d'octobre à mai préférez une aération en dehors des périodes de chauffe.

Confort d'été

- ☒ La journée, utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires.
- ☒ La nuit, aérez un maximum pour refroidir la masse thermique du bâtiment et éviter la surchauffe le jour.

Eclairage

- ☒ Optez pour des ampoules fluocompactes de classe A, des LED ou des tubes fluorescents (TL) qui consomment moins d'énergie que les ampoules à incandescence ou les halogènes et ont des durées de vie bien supérieures.
- ☒ Nettoyez les lampes et les luminaires de leur poussière.

Bureautique/ audiovisuel

- ☒ Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour au moyen d'une multiprise par exemple.
- ☒ Choisissez des appareils économies en énergie.

Electroménager

- ☒ Achetez de préférence des appareils de classes A+ ou A++. Par exemple, le frigo et le congélateur sont responsables de 25 % de la consommation en électricité d'un logement.
- ☒ Pour plus de renseignements, consultez Bruxelles Environnement au 02 775 75 75

Clés remises au preneur:

Utilisation	Nombre
Appartement	2
Immeuble	1
Garage	1
Cave	1
Boîte aux lettres	1

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' or checkmark followed by the number '52'.

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'an deux mille dix-sept, le 26 aout

Je soussigné :

Fabrice De Vos, dont le bureau est établi Avenue de Beersel 129 à 1620 Drogenbos, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts, diplômé Géomètre-Expert Immobilier légalement admis et assermenté en cette qualité devant le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles (Tél. : 0476/800 738 - Fax : 02.376.73.76 - e-mail : fabrice_devos@skynet.be).

Agissant à la requête conjointe de :

Propriétaire : Monsieur DRUYLANTS

Rue Léopold II, 23E

6210 Frasnes-Les-Gosselies FRASNES - LEZ - GOSELIES



Locataire : Monsieur Plessers Bart
Chaussée de Louvain, 550 bte 7.6
1030 Bruxelles

Avec mission de visiter l'appartement 7^e étage de l'immeuble sis :

Chaussée de Louvain N°550 à 1030 Bruxelles

A l'effet de déterminer, conformément aux articles 1730, 1731-1732, 1735, 1754 et 1755 du Code Civil et les us et coutumes en usage en matière de contrat de louage, l'état dans lequel la locataire reçoit les lieux loués et celui dans lequel elle devra les restituer à sa sortie, exception faite de ce qui aurait péri par vétusté, force majeure ou usage normal.

Après avoir visité les lieux loués et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de ma mission, j'ai dressé comme suit la liste de mes constatations en date du :

26 aout 2017



GENERALITES

Il n'est pas tenu compte dans le présent constat des défectuosités d'ordre constructif tel que fissures affectant les maçonneries, enduits, carrelages et autres, qui seraient dues à des mouvements du bâtiment ou retraits normaux. Le fait de citer certains de ces troubles dans le présent état des lieux n'est qu'indicatif et ne peut constituer en aucun cas, une reconnaissance préjudiciable au preneur du chef d'une quelconque omission.

De même, il n'a pas pu être procédé à des investigations concernant l'état général et le fonctionnement des égouts, état interne des canalisations sanitaires et de chauffage. Le preneur voudra bien faire les remarques éventuelles endéans le premier mois d'occupation et utilisation du chauffage.

En résumé, le présent constat est limité aux troubles, aux défectuosités existantes, qui pourraient être reprochées au locataire au moment de sa sortie des lieux en fonction des usages et de la jurisprudence actuellement en vigueur en matière de dégâts locatifs.

Le présent n'analyse pas la conformité du bien par rapport au code Bruxellois du logement.

REMARQUES LIMINAIRES

- Il s'agit d'un appartement une chambre.
- Il s'agit d'une première occupation d'un appartement neuf qui a été complètement rénové de A à Z.
- En ce qui concerne les peintures, les sols, les châssis, les électroménagers, les meubles de cuisine, les placards, tout est d'une première occupation. Dès lors l'appartement est dans un état locatif impeccable.
- Les plafonds sont enduits de peinture de ton blanc. La plupart des plafonds sont équipés de luminaires dont le détail sera apporté au fur et à mesure de cet état des lieux.
- Les murs sont enduits de peinture de ton blanc, peinture neuve puisqu'il s'agit d'une première occupation.
- Les plinthes périphériques sont en bois enduites de peinture de ton blanc.
- La plupart des sols sont recouverts d'un plancher en bois couleur hêtre naturel, il est dans un état impeccable puisqu'il s'agit d'une première occupation.
- Les pièces d'eau, les murs et les sols sont recouverts de carrelage et le détail sera donné au fur et à mesure de cet état des lieux.



- Equipements électriques : tout l'ensemble est neuf puisqu'il s'agit d'une première occupation.
- Les radiateurs sont en tôle émaillée peint en usine et de manufacture moderne avec une vanne thermostatique sur chaque radiateur.
- La porte d'appartement est une porte blindée et dont la face intérieure et extérieure est de ton blanc.
- Le sol du hall est recouvert d'un carrelage imitation plancher dont les joints sont de couleur grise.

SITUATION DES LOCAUX ET ELEMENTS

La situation des locaux éléments désignés par « gauche » ou « droite » s'entend en regardant l'immeuble de la rue, face à la façade de devant. Pour préciser, sa situation d'un endroit considéré d'un élément « gauche » ou « droite » s'entend en regardant l'élément de face et de l'endroit où se trouve l'observateur.

CONSTATATIONS

Le séjour

Le plafond est enduit sous peinture de ton blanc. Six luminaires de type moderne, ce sont des spots orientables, en métal brossé et fonctionnent correctement le jour de notre passage.

Les murs sont enduits de peinture de ton blanc, ils sont impeccables. Il n'y a aucun trou, aucune trace ni présence de clou ni de cheville.

Les plinthes périphériques sont en bois et enduites de peinture de ton blanc.

Le sol est recouvert d'un plancher type moderne couleur hêtre naturel et il est dans un état impeccable.

En façade avant, un large châssis en PVC de ton gris, il s'agit d'une porte-fenêtre coulissante qui mène vers une large terrasse. A noter que ce châssis est neuf et n'appelle aucune remarque.

Le seuil de la fenêtre est en bois de ton blanc, il n'y a aucune trace le jour de notre passage puisque celui-ci est neuf.

Deux radiateurs, un se trouvant à la droite de la baie de fenêtre. Il s'agit de radiateurs en tôle émaillée peint d'usine de type moderne, le tout est propre et n'appelle aucune

remarque, équipé à la droite, d'une vanne thermostatique. Un deuxième radiateur à la droite de la baie menant vers le hall d'entrée.

Equipements électriques :

- Au-dessus du radiateur menant vers le hall : un ensemble de deux interrupteurs à bascule.
- Sur ce même mur : en partie inférieure : deux prises avec borne de terre, une prise de téléphone et une prise de télévision.
- A la gauche de la baie menant vers la terrasse : en partie supérieure : un interrupteur à bascule. En partie inférieure : un ensemble de deux prises avec borne de terre.
- A la droite du radiateur se trouvant à droite de la baie : en partie inférieure : deux prises avec borne de terre, une prise de téléphone.

Chambranles, ébrasements et feuilles de porte sont neufs et sous peinture de ton blanc. les portes sont neuves et sont toutes équipées de clé.

La cuisine

Au plafond, cinq découpes ont été faites pour des spots qui sont incorporés.

Sur le mur de refend avec la toilette, il y a des bouches d'aération.

Le sol de cette cuisine est recouvert à l'identique de ce qui a été décrit.

A noter que tout le mobilier est neuf puisqu'il s'agit d'une première occupation. Il est dans un état impeccable.

Les meubles de cuisine sont en stratifié de ton blanc. A l'intérieur, ils sont également en stratifié de ton blanc.

Le descriptif commence par la gauche sur le mur de refend avec le WC :

- Une haute colonne avec un portillon ouvrant sur un espace de rangement dans lequel se trouve un frigo. Ce frigo est tout à fait équipé, il est neuf. En partie supérieure, une grille métallique et quatre claies en verre, elles sont dans un état impeccable et un bac à légumes avec un petit récipient en PVC. Au verso de la porte, trois étagères en PVC transparent. Le tout est dans un état impeccable.
- Sous ce frigo, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec un surgélateur composé de trois tiroirs, le tout est dans un état impeccable.

- A la droite de cet ensemble, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires dont chacune d'elle est posée sur quatre tasseaux en inox.
- A la droite, un espace de rangement dans lequel il y a deux planches intermédiaires posées chacune d'elle sur quatre tasseaux. Dans ces planches, une découpe a été faite pour le tuyau d'évacuation de la hotte.
- Sous ce portillon, une hotte dans un état impeccable puisqu'il s'agit d'une première utilisation. Les lampes fonctionnent correctement le jour de notre passage.
- A la droite, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires posées chacune d'elle sur quatre tasseaux.
- A la droite, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires posées sur quatre tasseaux.

Le plan de travail est dans un état impeccable, il est en bois traité et il représente un parquet bâtons rompus. Dans ce plan travail, une découpe a été faite pour le placement de la taque de cuisson.

- Une taque de cuisson vitrocéramique, neuve, n'appelant aucune remarque.
Le minutier ne fonctionne pas

Entre les meubles hauts et les meubles bas, à gauche il y a un ensemble de deux prises avec borne de terre, à droite il y a un ensemble de deux prises avec borne de terre et un interrupteur à bascule.

Sous les meubles hauts, il y a un large luminaire qui occupe toute la largeur des meubles suspendus et celui-ci fonctionne correctement le jour de notre passage.

Le descriptif par les meubles du bas, ils sont en stratifié de ton blanc comme déjà décrit :

- A droite du frigo, un large tiroir ouvrant sur un espace de rangement. à l'intérieur de celui-ci, il y a deux autres tiroirs et ceux-ci sont dans un état impeccable et n'appellent aucune remarque.
- Sous ce tiroir, un autre tiroir qui ouvre sur un espace de rangement et on remarquera que sur la partie du fond du tiroir il y a un éclat qui laisse apparaître le bois.
- A la droite de cet ensemble, un four qui n'a jamais été utilisé, complet, deux lèche-plats et deux grilles de cuisson, le tout est dans un état impeccable.
- A la droite de celui-ci, un tiroir qui ouvre sur un espace de rangement. à l'intérieur de celui-ci il y a deux autres tiroirs.
- Sous cet ensemble, un tiroir qui ouvre sur un espace de rangement.
- A la droite de cet ensemble, une colonne avec deux tiroirs, qui n'appelle aucune remarque le jour de notre passage.

Le descriptif continue par les meubles qui font l'intersection avec le séjour, également un ensemble de meubles bas et le descriptif commence par l'extrême droite :

- Un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec une planche intermédiaire.
- A la gauche, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires.
- A la gauche, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires.
- A la gauche et sous l'évier, un portillon ouvrant sur un espace de rangement. dans celui-ci il y a un boiler électrique.
- A la gauche, un lave-vaisselle complet comprenant les deux grilles et le porte-couverts.
- A la gauche, un portillon ouvrant sur un espace de rangement dans lequel il y a trois étagères métalliques.
- A la gauche, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires.

Le plan de travail est à l'identique que celui qui a été décrit, donc en bois imitation plancher à bâtons rompus. Une large découpe a été faite pour un double évier en inox.

- Un double évier en inox de marque FRANCK composé d'un grand évier et un plus petit. La robinetterie eau chaude/eau froide est dans un excellent état. On remarquera que la crêpine présente de légères traces de calcaire.

Face au plan de travail faisant la liaison entre le living et la cuisine, à droite, il y a sur le mur mitoyen deux prises avec borne de terre.

Le petit hall d'entrée menant au hall commun

Le plafond est enduit de peinture blanche. Au centre, un détecteur de fumée et un spot.

Les murs sont enduits de peinture de ton blanc. Présence d'un thermostat d'ambiance et une vidéophonie.

A la droite de la porte, un interrupteur à bascule.

Un large placard dont la face extérieure est en stratifié blanc et les poignées de tirage sont en inox brossé. Le descriptif commence par le portillon de gauche :

- Un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec en partie supérieure deux étagères posées sur quatre tasseaux.



- A la droite de celui-ci un double portillon ouvrant sur un espace de rangement. En partie supérieure, une étagère avec une tringle centrale.
- En-dessous de cet ensemble, une étagère avec une deuxième tringle à l'identique.
- A la droite, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec dix planches intermédiaires.
- A la droite, un double portillon ouvrant sur un espace de rangement avec trois planches intermédiaires. Sous la dernière planche, il y a une tringle centrale.

Le hall de nuit

A gauche de la baie de porte menant dans le hall de nuit, un ensemble de trois interrupteurs à bascule.

Chambranles, ébrasements et feuilles de porte tels que les notes liminaires. Le jour de notre passage, cette porte fonctionne correctement et présence de clé qui porte le n° 5.

Le plafond : deux spots qui fonctionnent correctement le jour de notre passage.

Un large débarras en stratifié de ton blanc, le descriptif commence par la gauche :

- En partie supérieure, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec quatre planches intermédiaires. On remarquera que dans l'arrière de ce placard, il y a de nombreux tuyaux et le tout est propre et n'appelle aucune remarque.
- A la droite, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec un boiler. Une planche intermédiaire.
- Sous cet ensemble, une machine à laver de marque SAMSUNG, le locataire entrant aura un mois pour faire ses éventuelles remarques.

Chambranles, ébrasements et feuilles de porte tels que décrits précédemment. Le jour de notre passage, il y a une clé sur la porte de la toilette et cette clé porte le n° 5.

Logette WC

Le plafond est enduit de peinture de ton blanc. Un spot qui fonctionne correctement et une bouche d'aération.

Les murs sont enduits de peinture de ton blanc n'appelant aucune remarque.

Les plinthes sont harmonie avec le carrelage au sol qui est composé de grandes dalles de ton beige veinuré dont les joints sont de ton gris clair.

Equipements :

- Au-dessus de la cuvette WC, il y a le coffret électrique neuf et n'appelant aucune remarque.
- Un WC suspendu en porcelaine de ton blanc avec lunette de toilette et couvercle. Le tout est dans un état impeccable. Une réserve d'eau de marque GEBERIT.
- Un petit lave-mains en porcelaine de ton blanc de forme rectangulaire. Le robinet d'eau froide est de marque GROHE, le tout est dans un état impeccable et n'appelle aucune remarque.

Chambre située à l'arrière

Le plafond est enduit de peinture de ton blanc. Trois fils avec un luminaire sous forme de boule en papier.

Les murs sont enduits de peinture de ton blanc. On remarquera qu'au-dessus de la porte menant vers le petit hall, il y a un détecteur de fumée.

Les portes sont telles que les notes liminaires. Une clé portant le n° 5.

Les plinthes périphériques sont en bois, enduites de peinture de ton blanc.

Le sol est recouvert de bois à l'identique que l'ensemble de l'appartement.

En façade arrière, deux baies garnies de châssis :

La baie de gauche : châssis en PVC de ton gris foncé. En partie supérieure : deux battants de fenêtre qui s'ouvrent, le tout est propre et n'appelle aucune remarque. En partie inférieure : deux impostes fixes. On remarquera qu'au niveau de la tablette extérieure, elle est un peu empoussiérée de poussière de pus ou moins rougeâtre. La tablette de fenêtre est en bois sous peinture de ton blanc. Présence de deux barres en métal de ton blanc qui sont accrochées au mur au-dessus des baies.

A la gauche, un radiateur en tôle émaillée peint en usine, neuf, propre, équipé d'une vanne thermostatique à la gauche et n'appelle aucune remarque.

A la droite de cette baie de fenêtre, une porte-fenêtre en PVC de ton gris n'appelant aucune remarque. Le tout s'ouvre et se ferme correctement.

Un garde corps composé en partie supérieure d'une barre métallique de même couleur que les châssis, en partie inférieure une vitre sécurit n'appelant aucune remarque.

Equipements électriques :

- Sur le mur de refend avec le hall : à gauche en partie supérieure : un interrupteur à bascule. En partie inférieure : un ensemble de deux prises avec borne de terre.
- Sur le même mur et droite : deux interrupteurs à bascule. En partie inférieure : deux prises avec borne de terre.

Deux larges placards. Le descriptif débute par le placard de droite en entrant dans la chambre. Ces placards sont en stratifié de ton gris, l'intérieur des portes ainsi que les étagères sont harmonie avec le placard ce de ton gris.

Le descriptif débute par la gauche :

- Deux portillons ouvrant sur un espace de rangement avec en partie supérieure une planche intermédiaire posée sur quatre tasseaux métalliques et sous cette planche, une barre transversale en inox avec le jour de notre passage six crochets. En partie inférieure, une plancher intermédiaire avec en-dessous une barre métallique transversale.
- A la droite, un double portillon ouvrant sur un espace de rangement avec en partie supérieure une planche posée sur quatre tasseaux, en-dessous, une barre transversale, au centre une planche et sous celle-ci une barre transversale.
- A la droite, deux portillons ouvrant sur un espace de rangement avec deux planches intermédiaires posées sur quatre tasseaux. En-dessous, une barre transversale.

Cet ensemble n'appelle aucune remarque puisqu'il est neuf.

Face à ce placard, un deuxième placard qui est situé à droite de la porte menant vers la salle de bains.

Le descriptif commence par la gauche :

- Deux portillons ouvrant sur un espace de rangement avec cinq planches intermédiaires posées sur quatre tasseaux. Sous la dernière, il y a deux larges tiroirs qui n'appellent aucune remarque. On remarquera que sur le tiroir supérieur, il y a quelques traces de colle à droite de cet ensemble.
- A droite, deux portillons ouvrant sur un espace de rangement, quatre planches intermédiaires, trois tiroirs qui ouvrent sur un espace de rangement, le tout n'appelle aucune remarque. Au niveau du tiroir supérieur, dans le bas, on remarquera quelques traces de colle sur plus ou moins 20 cm.

La salle de douches



Chambranles, ébrasements et feuilles de porte en bois sous peinture de ton blanc, peinture neuve. Présence d'une clé le jour de notre passage portant le n° 5.

Au sol, un large carrelage à l'identique que celui décrit dans le WC, de ton beige clair veinuré légèrement granulé. Les joints sont de ton gris clair.

Au plafond, un spot qui fonctionne correctement le jour de notre passage.

Les murs sont de ton blanc et n'appellent aucune remarque. Les joints sont à l'identique que le carrelage.

Equipements :

- Un radiateur type moderne porte-serviettes, trouvé dans un état impeccable, équipé d'une vanne thermostatique en sa partie inférieure.
- Une cabine de douche type italienne. Les murs sont faïences de ton beige et cannelées, le tout est dans un état impeccable. Robinetterie eau chaude/eau froide, de marque GROHE, trouvée dans un état impeccable. En partie supérieure, un spot qui fonctionne correctement le jour de notre passage et une bouche d'aération. Le tub de douche est dans un état impeccable et n'appelle aucune remarque. la porte de douche qui est coulissante en verre transparent n'appelle aucune remarque puisqu'elle est neuve.
- Un meuble double évier. Les éviers sont en porcelaine de ton blanc n'appelant aucune remarque. Deux robinets GROHE eau chaude/eau froid qui sont dans un état impeccable. Sous ces lavabos, deux portillons de ton brun foncé qui ouvrent chacun d'eux sur un espace de rangement, le tout n'appelant aucune remarque.
- En partie supérieure de ce meuble, une armoire à pharmacie. La face extérieure de celle-ci est composée de trois portes miroitées, le tout est dans un état impeccable.
- En partie supérieure de cette armoire à pharmacie, à gauche et à droite, deux luminaires de type moderne qui fonctionnent correctement le jour de notre passage. Le descriptif débute par le portillon de gauche : l'intérieur de ce portillon est de couleur brun foncé à l'identique que le bas du meuble, il ouvre sur un espace de rangement avec deux étagères. A droite de cet ensemble, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux étagères. A droite de celui-ci, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec deux étagères.
- En partie inférieure à cette armoire, il y a un ensemble avec un interrupteur à bascule et deux prises avec borne de terre.

Remarque :

Le locataire a reçu tous les modes d'emploi des électroménagers se trouvant dans l'appartement.

Relevé des compteurs

	N°	Index
Electricité	65019330	0005664 KWh
Eau froide	1601955	0005707
Gaz	25959063	0015.9 m ³
CHAUSSAGE		00082.241
Remise des clés		

- 1 clé immeubles
- 2 clés appartement
- 1 clé accès garage
- 1 clés boîte aux lettres
- 1 clés accès cave

JP

En annexe un reportage photographique.

Le présent procès-verbal, dressé en 3 exemplaires, est clôturé en nos bureaux.

03/10/2017

à Bruxelles, le 05 septembre 2017

Fabrice De Vos
Géomètre-expert

JP

Bondu

03/10/17