

ADDENDUM AU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le Bailleur : _____, rue _____, _____ E (BXL)

ET

B. Le Preneur : Madame _____, _____, bld de Smet de
Naeyer 242, 2^o étage

Il a été convenu ce qui suit :

que le Preneur paiera à partir du 01/05/2013 des charges mensuelles s'élevant à 35€/mois (trente-cinq euros payables en même temps que son loyer), étant des provisions pour les frais communs (définis comme 'charges occupant' dans le contrat de bail page 3).

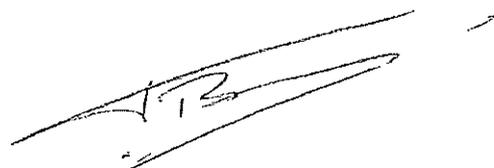
Comme le chauffage sera désormais individuel (au gaz), le Preneur paiera ses consommations directement à la compagnie (raison pour laquelle les charges sont revues de 175€/mois à 35€/mois).

Fait à Bruxelles, le11.....04.....2013..... en trois exemplaires originaux.

Le Bailleur



Le Preneur



BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le Bailleur : M. [nom] [adresse] [ville] [pays] JETTE.
TEL. [numéro]

ET

B. Le Preneur : M. [nom] [adresse] [ville] [pays] mariés actuellement
domiciliés avenue [nom] [ville] [pays] - SCHAERBEEK. TEL. 02 [numéro] SM
04 [numéro]

Numéros du registre national respectifs : mme = [numéro] [numéro]

Le preneur s'engageant pour 'solidaire et indivisible'

Il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte, un **appartement – non meublé** - ci-après dénommé "le bien", à usage de **résidence principale** & situé à **1090 JETTE, boulevard de Smet de Naeyer 242, 2^o étage.**

L'appartement est composé comme suit : corridor avec placard & armoire murale, living côté rue, hall de nuit avec placards, cuisine équipée, salle de bains avec 2 placards, WC séparé, 2 chambres à coucher; cave au – 1

parfaitement connu du preneur qui déclare avoir visité et examiné attentivement le bien présenté en location et ne pas en réclamer plus ample description. Le preneur reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et est en bon état d'entretien. Sa destination (résidence principale) ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Le preneur ne pourra en aucun cas affecter en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

A l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé via un expert immobilier un état des lieux détaillé à frais communs (50/50%).

Les coordonnées de l'expert sont les suivantes : **monsieur Emmanuel De Grève, Expert Immobilier du bureau Axis Experts s.p.r.l., rue du Fond Cattelain, 2/1.2 1435 Mont Saint Guibert. Tél.: +32 (0)10 75 06 60, Fax : + 32 (0)10 39 02 44, Mobile : +32 (0)477 80 11 73 . AXIS EXPERTS (Association de Géomètres & Experts Immobiliers), www.axis-experts.be; e.degreve@axis-experts.be.**

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

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de dol, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet du tribunal institué par la présente convention (voir art.19). Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Sauf accord des parties, le Preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés ou chiffrés.



2. DUREE

9 (neuf) ans, prenant cours le 01/08/2012 et prenant fin le 31/07/2021 résiliable à l'expiration du bail, moyennant préavis de 6 mois (SIX mois)*

(* au terme du délai de 9 ans ; préavis anticipé : voir ci-dessous).

Le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la loi du 20 février 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997 et celle du 25 avril 2007, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à partir du 2^o triennat du bail, à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3^{ème} degré ;
- à l'expiration de chaque triennat (sauf celle du dernier), en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ;
- à l'expiration de chaque triennat (sauf celle du dernier), en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année. Après le premier triennat de 3 ans, plus aucune indemnité sera due par le preneur qui respectera toujours un préavis de trois mois.

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

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage d'habitation privée, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le Bailleur n'autorise pas que le bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle. Aucune modification par le preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention à l'alinéa précédent par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur avisera immédiatement par lettre recommandée ou fax le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base de 650€ (SIX CENT CINQUANTE euros) par mois payable(s) chaque 1^o (premier) jour de chaque mois par ordre permanent et par anticipation sur le compte BE 15 - 0000 634 - 119 - 30

jusqu'à nouvelle instruction.

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

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

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

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

Indice de base : mois de juin 2012 = 119,00 (base 2004).

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

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - PROVISIONS

REGLEMENTATION GENERALE

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais éventuels – en l'absence d'un compteur individuel - de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations d'un éventuel syndic (ou du régisseur gérant privatif- en absence de syndic). La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé pré décrit, le Bailleur ou le Preneur restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

SPECIFIQUEMENT POUR LE BIEN OBJET DES PRESENTES

SA Charges mensuelles communes (charges occupant), ainsi que les provisions mensuelles pour les consommations d'eau & de chauffage (central au mazout) = 175 € Mois.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

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

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

7. IMPOTS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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

L'enregistrement du bail ainsi que ses annexes, sera à charge du Bailleur qui procèdera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention (2 mois).

8. ASSURANCES

Le Bailleur assure le bien via l'assurance de la copropriété. Le Preneur sera, en outre, tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs et il produira, à la première demande du bailleur, la dernière quittance de prime délivrée.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, même si leur durée dépasse un délai de quarante jours. Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Le Preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage du chauffe-eau (*), l'entretien de la chaudière (*) et l'éventuelle désobstruction des conduites, etc. Il remplacera également toutes vitres brisées ou fêlées pendant son occupation du bien.

() A la sortie des lieux, le Preneur transmettra une attestation d'entretien récent (max. 3 mois avant la sortie des lieux) au Bailleur.*

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur. En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Syndic - en vertu d'une décision de copropriété - un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique lors de la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Il a transmis au Preneur, préalablement à la signature du présent contrat de bail, une copie de l'acte de base de l'immeuble afin d'informer correctement ce dernier en ce qui concerne les statuts et les prescriptions à respecter dans le bien.

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

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble qu'il occupe.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires selon barème reconnu de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de relocation sus-mentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a quitté les lieux loués sans avertissement et cessé d'accomplir ses obligations dérivant de la présente convention.

13. GARANTIE LOCATIVE

La garantie constituée par le Preneur, à titre de garantie du respect de ses obligations, sera restituée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. Elle ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée chaque année en fonction de l'évolution du loyer.

Forme de garantie retenue par les parties :

compte bloqué au nom du preneur avec un montant équivalent à 2 (deux) mois de loyer ;

soit 1. 300€ (MILLE TROIS CENTS EUROS), déposé auprès de la banque BNP PARIBAS FORIS

..... n° de compte de la garantie bancaire :

14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

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

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs. Ce qui précède s'applique également en cas de vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.

Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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

15. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le bail, sa naissance, son exécution, et ses suites, le Preneur élit domicile dans les lieux loués.

16. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

17. CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS – REGLEMENTATIONS AU NIVEAU DE LA CONFORMITE

Les parties sont informées du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles. Le Bailleur déclare et garantit que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

Le Bailleur déclare que son appartement est conforme aux réglementations en vigueur dans la région bruxelloise et qu'il répond aux normes fixées par A.R. du 8 juillet 1997 (voir copie en annexe).

18. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Certificat PEB, portant le n° 20120619-0000095473-01-4, valable jusqu'au 19/06/2022, mentionne une consommation par m² (en kWhEP/m²/an) de 224, soit une consommation totale (en kWhEP/an) de 25.274. Le preneur déclare avoir reçu une copie de ce certificat.

19. LITIGES

Tous litiges auxquels la présente convention, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa résolution pourraient donner lieu, sont de la compétence exclusive du Juge de Paix du lieu de la situation de l'immeuble.

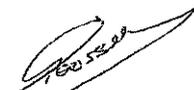
CLAUSES PARTICULIERES

Les travaux de remise en état – peintures, travaux d'adaptation de la cuisine seront effectués par le Preneur qui en contrepartie ne sera pas redevable du paiement du 1^o mois de loyer. Comme le Preneur aura été indemnisé pour ces travaux, il ne pourra réclamer une quelconque indemnité au sujet de ces travaux à la sortie des lieux.

Le Bailleur fera encore réparer et traîter (avec lasure/peinture) les châssis et remplacer les vitres brisées à ses frais.

La nature et le nombre de clefs et autres accessoires qui seront remis au preneur seront décrits dans l'état des lieux.

Fait à Bruxelles, le 5/7/2012 en quatre exemplaires originaux dont deux exemplaires seront soumis à la formalité de l'enregistrement.



Le Bailleur

Enregistré ~~à~~ rôle(s) renvoi(s)
au 6^{ème} bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES
vol 6 bis SP7 fol 26 case 225....
Reçu : GRATUIT le 27/07/2012
e L'Inspecteur principal,

HOFMAYR Patricia



Le Preneur

Th. BEAUVILLE

Documents annexés, conformément à la Loi

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

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

Annexe 3 : (à joindre par les parties). Etat des lieux d'entrée.

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

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

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

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

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

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1112ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

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

Article 6 - Le logement doit disposer au moins:

d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;

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

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

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

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

e) les toilettes sont accessibles par les parties communes;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

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

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

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

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

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

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

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

Législation régionale bruxelloise relative aux baux à loyer.

Selon le Code bruxellois du logement, les logements situés en région bruxelloise doivent respecter les exigences suivantes 10 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 juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

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

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

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

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

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

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

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

i. Résiliation dans le chef du bailleur

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

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

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

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

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

2. Résiliation dans le chef du preneur

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

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

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

c. Bail de courte durée

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

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

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans

(voir point 4), b.

e. Bail à vie

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

5) Révision du loyer

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

Après cette demande, deux solutions sont possibles:

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

6) Indexation du loyer

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

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

7) Frais et charges

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

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

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

8) Dispositions relatives aux réparations locales

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 locales, 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 ultérieure 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

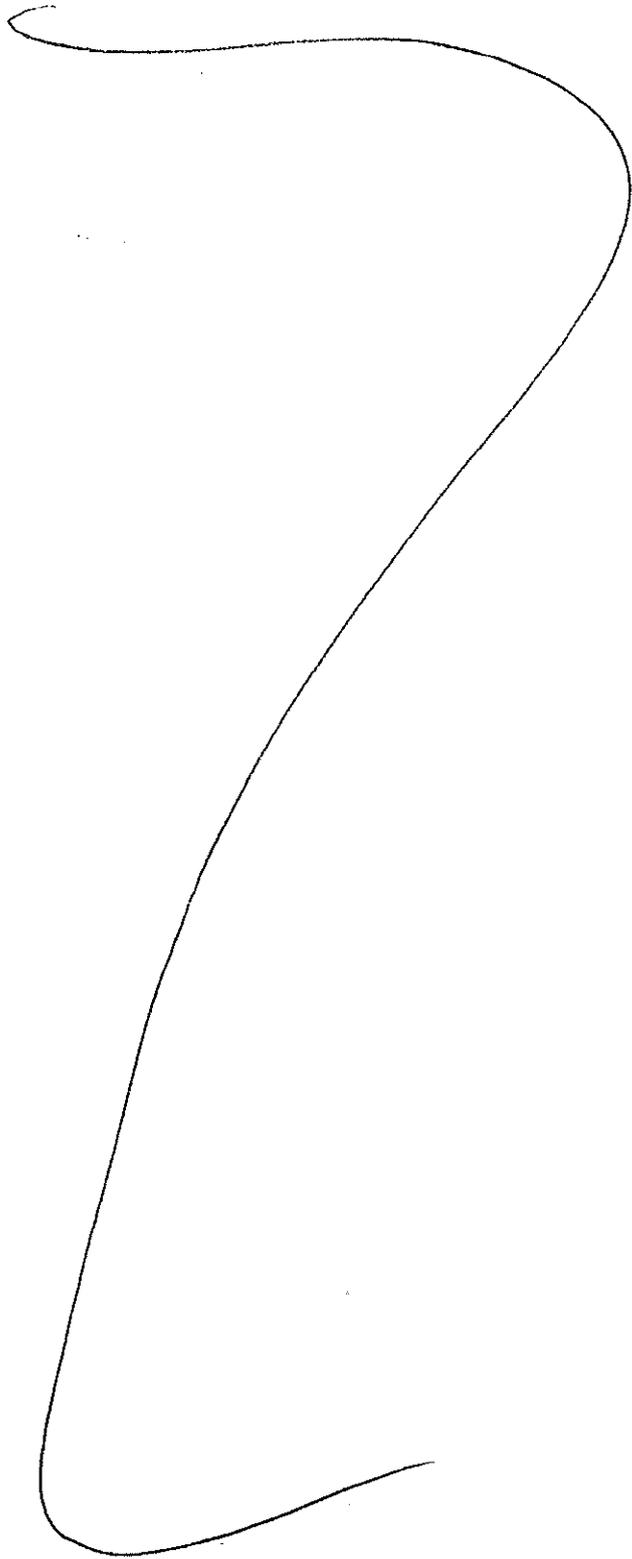
Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible 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.



19

Monsieur Braconier Thierry
Boulevard de Smet de Naeyer 242

B- 1090 Jette

Nos Réf.: 2012.0150

Dossier suivi personnellement par :
L'Expert Emmanuel DEGREVE
(e.degreve@axis-experts.be)

Mont-Saint-Guibert, le 17/09/2012

Monsieur,

Concerne: Etat des Lieux d'entrée
1090 Jette, Boulevard de Smet de Naeyer 242 (2^{ème} étage)

En suite à la mission confiée, ce dont nous vous remercions, vous trouverez en annexe :

- o Votre rapport d'état des lieux (une copie à chaque partie).
- o La note d'honoraires pour nos prestations effectuées.

Important :

Depuis janvier et mai 2007, obligation d'annexer l'état des lieux d'entrée établi et ses éventuels avenants au bail et de faire enregistrer ceux-ci (résidentiel : à charge du bailleur). Dans le cadre de la simplification administrative, l'enregistrement peut se faire par simple copie et dépôt des documents, transmission par télécopie ou courriel au format PDF adressé au bureau d'enregistrement dont dépend l'immeuble.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement ou question.

Espérant vous avoir été utile, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour l'Expert chargé de mission,



Le secrétariat,
Axis Experts sprl



Rue Fond Cattelain 2/1.2
1435 - Mont-Saint-Guibert
Belgique

Facture FACT 2012 293
En date du : 17/09/2012

M. Thierry BRACONIER
Boulevard de Smet de Naeyer 242
1090 - Bruxelles Jette
Belgique

Objet : ELLE 20120150 Jette Boulevard de Smet de Naeyer 242

Description	Qté	PU HT	TVA	Total HT
Expertise Immobilière : prestations effectuées	1,00	119,00	21,00 %	119,00 €
Type de bien : Appartement 2 chambres		<i>forfaitaire</i>	<i>(24,99)</i>	
Date de l'expertise : 3/08/2012				

Honoraires à percevoir (forfait) : entrée locative

Facture certifiée sincère et véritable

Notes : Communication : insérer le numéro de facture	Total net HT	119,00 €
	TVA 21,00%	24,99 €
	Montant total TTC	143,99 €
<hr/>		
Total à régler		143,99 €

Moyen de règlement : virement bancaire

Coordonnées bancaires : 363 0761699 95 - BBRUBEBB - BE76 3630 7616 9995

Les honoraires seront exigibles dès la prise de rendez-vous et ne sont pas soumis à l'approbation finale de l'avis ou rapport de l'expert (indépendance). Les honoraires correspondent à la mission de base demandée (hors avenant et investigations spécifiques). Le demandeur initial ou les parties restent solidaires dans le paiement des honoraires notamment en cas de désistement ou de renonciation de l'une d'entre elles.

La facture est portable, non quérable et devra être payée dès réception. En cas de non paiement total ou partiel endéans les 15 jours, le solde restant dû portera un intérêt de 0,7% par mois, de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en plus de 15% de dommages et intérêts avec un minimum de 50,00 €. Les contentieux pourront être cessibles et traités directement par un service juridique. Les tribunaux du ressort du chargé de mission seront exclusivement compétents.



REGION DE BRUXELLES – CAPITALE

1090 Jette

**Boulevard de Smet de Naeyer
n°242 (2ème étage)**

Appartement 2 chambres

PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX LOCATIF A L'ENTREE

L'an deux mille douze, le 3 aout.

Nous soussigné,

Michaël Nicolai, géomètre-expert immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles et Nicolas Rommée, Expert Immobilier, représentants et Gérants de la société sous forme de sprl 'Axis Experts' dont les bureaux sont établis à 1435 Mont-Saint-Guilbert, Rue Fond Cattelain 2/1.2, téléphone 02/880.90.90 – mail : info@axis-experts.be ou tout autre collaborateur valablement désigné,

Agissant à la requête conjointe de :

- Monsieur Braconier, locataire faisant élection de domicile dans les lieux loués, d'une part,

- Le propriétaire, valablement représenté par l'agence immobilière INC IMMO, dont les bureaux sont établis à 1090 Jette, Boulevard de Smet de Naeyer 54, d'autre part,

A l'effet de procéder au constat d'état des lieux contradictoire du point de vue locatif d'un immeuble sis à :

1090 Jette Boulevard de Smet de Naeyer n°242 (2^{ème} étage) Appartement 2 chambres

que notre requérante de deuxième part donne en location à notre requérante de première part aux termes d'une convention de bail,

afin de déterminer conformément aux articles 1730, 1731 et suivants du code civil, l'état dans lequel le preneur devra, à sa sortie d'occupation, rendre le bien loué, exception faite de ce qui aura été péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal, sauf clauses contraires au bail.

Après avoir parcouru ledit immeuble et avoir pris toutes les notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos investigations.

Notes liminaires relatives à la mission de l'expert :

La mission de l'expert se limite strictement à la description des lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de sa visite. Aucun meuble ou équipement n'est déplacé par l'expert. Aucune investigation n'a été faite sous les décors. La description des lieux est faite de haut en bas, généralement dans le sens horaire avec un mur de référence. Sauf mention contraire, la description se fait dans le sens horlogique.

Suivant ma mission, il n'a pas été tenu compte des défauts constructives si ce n'est à simple titre informatif. La vérification de la sécurité, de l'habitabilité et de salubrité n'entrent pas dans la mission de base de l'expert. Les éventuelles remarques sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par les parties ou par demande d'extension de mission spécifique.

Tout éventuel avenant complémentaire souhaité par les parties relatif à des observations complémentaires ou travaux faits après le passage de l'expert sera rédigé directement entre parties avec copie adressée à l'expert.

Pour autant que ces équipements existent, il n'a pas été procédé à des investigations concernant :

- l'état et le fonctionnement du réseau d'égout, du réseau électrique,
- les puits perdus ou fosses septiques,
- les piscines et ses accessoires,
- les canalisations sanitaires et de chauffage, notamment en matière d'entartrage et de corrosion,
- les divers appareils faisant partie de la location qui ne peuvent être appréciés qu'au cours d'une utilisation effective et intensive (four,...).

Ces équipements seront considérés comme étant en état normal de fonctionnement et d'utilisation si après un délai de 20 jours d'occupation des lieux, le preneur n'aura pas émis de remarque ou d'objection à leur sujet. Sauf remarque contraire, justifiée et dans les délais, du locataire entrant, les éléments non décrits sont présumés dans un état locatif normal ou que leur présence (ou existence) va de soi et ne constitue pas un manquement apparent.

La terminologie généralement employée pour l'amortissement des décors et/ou matériaux est traduite par les termes suivants : neuf, récent, terne, défraîchi, usagé, amorti. L'expert garde la liberté de choisir un vocabulaire plus adapté au cas par cas.

Le rapport entre la lecture des différentes jauges permettant de relever les indications de contenance ou de consommation et le contenu ou la consommation effective est donné à titre indicatif et sans garantie (compteur de chaleur, jauge à mazout,...).

Les difficultés anormales d'utilisation, de lecture ou d'accès, les compteurs situés dans des locaux inaccessibles ou non désignés sortent des limites d'une mission normale et usuelle d'établissement d'un état des lieux descriptif.

DECOMPTE DES CLES REMISES / RECUES LORS DE L'ETAT DES LIEUX :

(si non complété = non communiqué / Documents conservés par les parties / voir convention bail)

- clé(s) entrée principale
- clé(s) entrée rue
- clé(s) boîte aux lettres
- clé(s) porte cave

RELEVÉ DES INDEX COMPTEURS ET JAUGES PAR L'EXPERT / PARTIES :

(si non complété = non accessible / Relevés effectués entre parties)

Voir photo prise

ATTESTATIONS D'ENTRETIENS PRESENTEES A L'EXPERT :

(si non complété = non communiqué / Documents conservés par les parties / voir convention bail)

Notes liminaires relatives au bien examiné :

Précisons que les clefs et compteurs ont été relevés entre parties.

Au niveau de l'appartement, précisons que celui-ci a reçu un rafraîchissement peinture pour l'entrée locative et exécuté par un professionnel. Il s'agissait d'un accord entre parties.

Les plafonds sont sous peinture blanche à l'état neuf.

Les points lumineux ne sont pas encore raccordés dans l'ensemble de l'appartement.

Les murs ont également reçu un rafraîchissement peinture excepté ceux qui sont sous papier mural. Précisons que les éventuelles petites irrégularités d'enduit, de plafonnage ou de mise en œuvre couvertes par la peinture étaient antérieures à la rénovation.

Sauf remarque contraire, les ébrasements, chambranles et listels ont été remis sous peinture blanche. Des coups de pinceaux sont visibles. Ils étaient présents avant aux dires du locataire.

Sauf remarque contraire, les portes intérieures sont généralement de type panneau en bois naturel lasure moyenne. Les portes sont marquées par des traces d'usure et petites éraflures ou usures des arêtes vives mais l'ensemble est en bon état pour son âge. Les quincailleries sont d'époque, généralement chancelantes et simplement fonctionnelles. Les clefs à gorge sont généralement peu présentes.

Sauf remarque contraire, les châssis de fenêtre sont d'époque. Il s'agit de structures en boiserie avec simple couche de propreté de peinture blanche. Les vitres simples sont marquées par des petites éraflures de nettoyage ou griffures plus profondes. Sur la zone avant, les châssis de fenêtre sont constitués de vitraux avec des encadrements en boiserie et des simples vitrages. L'ensemble est nettoyé.

Sauf remarque contraire, les tablettes de fenêtre sont généralement en travertin, avec des petites décolorations et traces de dépôt. Celles-ci sont néanmoins en bon état excepté ce qui suivra.

Sauf remarque contraire, les radiateurs sont d'époque, à panneaux anciens avec des simples vannes d'ouverture et de fermeture. Les radiateurs ont reçu une couche de peinture blanche de propreté.

Sauf remarque contraire, au niveau de la cuisine et des halls principaux, les sols sont constitués d'un revêtement de type granito posé en damiers. L'ensemble est d'époque et peut être touché par des petits débordements de peinture ou petites projections de peinture blanche qui sont d'allure lavable. L'ensemble dispose de plinthes périphériques assorties dans des tons sombres, de type haut-de-forme. L'équipement est simplement fonctionnel. Au niveau des chambres, les sols sont constitués d'un revêtement linoléum. Un premier revêtement imitation parquet de type hêtre considéré comme de première facture mais fonctionnel. Un second revêtement de meilleure qualité imitation chêne blanchi au niveau de la chambre principale.

Sauf remarque contraire, les équipements de cuisine sont plus récents, en mélaminé blanc avec des poignées tirantes effet inox. L'ensemble sera décrit ultérieurement.

Description générale :

Chambre principale
Chambre connexe
Hall d'entrée
Local de rangement
Hall de nuit
Local de rangement central
Salle de bains
Logette W-C
Cuisine
Espace séjour
Cave

Constataions

CHAMBRE PRINCIPALE

Plafond : conforme aux généralités et sans remarque.

Mur du fond : sous nouvelle peinture blanche.

En partie supérieure, une cantonnière masquant un rail avec curseurs. Sous-jacent, **trois châssis de fenêtre** dont celui au centre de type dormant est fendu en hypoténuse. Des débordements de peinture sont possibles. Equipement simplement fonctionnel et considéré comme tout à fait ancien, avec des anciennes traces de fixation en zone supérieure. Sous-jacent, deux tablettes marquées par un disjoint et un petit décalage dans leur pose. Un éclat centimétrique plus prononcé à droite.

Sous-jacent, un **radiateur** trois panneaux sous peinture blanche. Peinture plus récente et masquant les anciens supports.

Mur à droite : mur recouvert d'une tapisserie murale dans des tons jaunes nuancés. Elle est considérée comme en bon état, avec une petite soufflette possible.

Mur arrière : avec cette même tapisserie également en bon état.

Un interrupteur et une prise électrique de type NIKO PVC récent.

Une **porte** dont le panneau est conforme aux généralités. La quincaillerie est conforme aux généralités. L'encadrement est également conforme aux généralités, avec des petites blessures sous peinture vu l'ancienneté.

Mur à droite : avec une tapisserie murale dans des tons jaunes nuancés en parfait état.

Deux prises électriques en pied gauche comme en pied droit.

Sol : constitué d'un revêtement linoléum conforme aux généralités. Il est simplement touché par quelques décolorations possibles au niveau des axes de lumière. Des petites touchettes blanchâtres sont visibles ci et là. Pas de trace de découpe ou de brûlure visible. Les plinthes périphériques sont en bon état général, avec un petit disjoint possible.

CHAMBRE CONNEXE

Plafond : conforme aux généralités, avec trois traces de fixation.

Murs : tous les murs sont sous un papier similaire à la chambre précédemment décrite. L'ensemble est considéré comme en parfait état, sans trace de fixation.

Mur du fond : sous peinture blanche conforme aux généralités.

Une cantonnière avec un rail légèrement ventré. Un **châssis de fenêtre** considéré comme amorti et fendu en hypoténuse. Le châssis est également marqué par de multiples éraflures. Des crochets sont présents. Une tablette de fenêtre avec un petit éclat discret. Le reste est conforme aux généralités.

Sous-jacent, un **radiateur** deux panneaux également sous peinture récente sur un support ancien.

Côtés latéraux : pas de remarque.

Côté avant vers hall : un interrupteur. Deux prises électriques.

Une **porte** dont la feuille est marquée par des petites éraflures discrètes sous la quincaillerie de type éraflure de nettoyage. Une clef est présente. L'encadrement est conforme aux généralités.

Sol : conforme aux généralités. Au pire, une petite trace de semelle. Des petits enfoncements discrets sont présents et dus à l'ancien support sur lequel il est posé. Ensemble néanmoins en bon état.

HALL D'ENTREE

Plafond : ensemble conforme aux généralités et sans particularité.

Côté porte d'entrée : deux éclairages muraux avec des ampoules fonctionnelles et des coffes en verre dépoli correctement fixées. Rappelons que le plafonnage est ici légèrement irrégulier dû à son ancienne mise en œuvre plus artisanale. Quelques traces de rebouche apparaissent également autour des zones supérieures à hauteur d'homme.

Un interrupteur à l'état récent.

Une **porte d'entrée** dans une finition identique aux portes précédemment décrites. La porte est marquée par deux éraflures parallèles plus prononcées ainsi qu'une éraflure formant un W. La porte dispose d'une quincaillerie dépareillée par rapport aux autres, avec une plaquette de propreté. La quincaillerie est d'allure plus récente et comprend une clef plate. La zone extérieure est marquée par des traces de rénovation autour du cache de propreté en deux endroits. Des éraflures sont également présentes. Au niveau des encadrements, pas de particularité. Peinture toujours à l'état neuf.

Mur à droite : un encadrement sous peinture blanche pouvant présenter de nombreux coups de pinceaux. Présence de **deux portes** comprenant chacune des oculi de type vitrail et des panneaux en bois en bon état pour leur âge. Les panneaux sont marqués, au pire, par une petite éraflure ou décoloration.

Mur à droite : une **porte donnant sur un local de rangement**. La porte est de mêmes caractéristiques et toujours en bon état. Une éraflure supérieure.

Dans le prolongement, mur toujours sans remarque au niveau des peintures. Une prise électrique.

Une **niche décorative** avec deux tablettes en chêne en bon état pour leur âge. Sous-jacent, **deux portillons** en chêne de type panneau embrevé avec deux clefs. Ensemble en bon état pour son âge mais légèrement maculé par la peinture.

Dans le prolongement, un **miroir biseauté** tout à fait usé au niveau du tain et des parties latérales mais néanmoins non fendu. Sous-jacent, une tablette en marbre ancienne mais fonctionnelle.

Un **radiateur** conforme aux généralités.

Dans le prolongement, un encadrement avec une **double porte** équipée de vitraux intacts. La porte sans quincaillerie située sur la partie droite est plus abîmée sur le panneau inférieur au niveau des vernis.

Sol : conforme aux généralités sur l'ensemble.

LOCAL DE RANGEMENT

Il s'agit d'un local brut présentant actuellement un enduit mural en cours de rénovation. Le local n'a pas été repeint, il présente de multiples traces de rebouche.

Une ampoule fonctionnelle avec une coiffe intacte.

Au niveau de la **porte**, pas de remarque particulière si ce n'est les généralités.

Sol : marqué par une petite fissure.

HALL DE NUIT

Plafond : conforme aux généralités, toujours sous peinture blanche à l'état récent. Un **détecteur incendie** légèrement maculé de peinture.

Côté première chambre décrite : mur toujours marqué par l'une ou l'autre trace de rebouche discrète.

Un encadrement sous peinture blanche avec de légers coups de pinceaux sur l'ensemble mais sans remarque. Au niveau de la **porte**, la feuille est marquée par quelques débordements de peinture sur l'arête saillante.

Au niveau du retour de mur, pas de particularité. Toujours une peinture de propreté.

Sur la droite, vers la cuisine, une coiffe intacte en verre dépoli avec une ampoule fonctionnelle.

Une **porte vers la seconde chambre** décrite. La porte est intacte mais légèrement maculée de peinture. Encadrement toujours de mêmes caractéristiques. Un interrupteur.

Mur à droite : une **porte vers la cuisine** toujours de mêmes caractéristiques. De simples débordements de peinture et des décolorations de vernis sont visibles. Encadrement sans remarque.

Dans le prolongement, un ancien **parlophone** en PVC blanc légèrement terni et maculé par quelques anciennes traces. Un **carillon de sonnerie**.

Mur à droite : une **double porte** déjà décrite sur sa face extérieure. Côté intérieur, l'ensemble présente des vernis en bon état général. De simples lignes de peinture sont visibles sur l'une des portes. Une clef est présente.

A droite, une **porte donnant sur un local de rangement**. Les vernis sont légèrement décolorés en partie inférieure.

Un interrupteur et une prise électrique.

A droite, une **porte vers la salle de bains** présentant une grille d'aération et un état toujours considéré comme bien conservé. Tous les chambranles, ébrasements et listels sont conformes aux généralités.

Dernier mur : une **porte donnant sur la logette W-C**. Sur sa face extérieure, la porte est totalement conforme aux généralités de même que son encadrement.

Sol : en granito simplement fonctionnel vu son âge. Le sol est simplement à conserver en bon état de propreté et d'entretien courant.

LOCAL DE RANGEMENT CENTRAL

Equipement considéré comme amorti au niveau des décors intérieurs.

Présence de **quatre étagères** anciennes, avec quelques éléments en dépôt de type pot de peinture, coiffe et autres appartenant probablement au locataire.

Un interrupteur légèrement maculé de peinture. Une ampoule avec une coiffe intacte.

Un **tableau divisionnaire** avec deux rangées de disjoncteurs et différentiels. Ensemble à l'état récent et présentant une petite difficulté à la fermeture. Le reste est conforme aux généralités.

Au niveau de la **porte**, la feuille est sans particularité. La porte est conforme aux généralités. Précisons que la porte ferme difficilement dans l'encadrement pour mémoire.

Sol : de type granito conforme aux généralités.

SALLE DE BAINS

Plafond : sous peinture blanche rafraîchie. Trois traces résiduelles de fixation. Une ancienne trace d'embase. Une ampoule fonctionnelle.

Murs : au niveau de la partie supérieure des murs jusqu'à hauteur d'homme, ensemble également sous peinture blanche rafraîchie. Au niveau de la partie inférieure des murs, ensemble sous **faïence murale** ancienne, avec des joints ternis. Ensemble simplement fonctionnel.

Côté entrée : un **radiateur** deux panneaux muni d'un calorimètre.

Sur la droite, une **porte** dont la feuille est ici entièrement sous peinture blanche récente. Une grille d'aération est présente. Encadrement toujours conforme aux généralités. Pas de clef.

Mur à droite : deux à trois traces de rebouche dans la peinture.

Une **porte donnant sur une étagère de rangement** à l'état brut, dans des tons vert clair amortis. Deux clefs à gorge sont laissées à disposition. Un crochet au niveau de l'encadrement. Disjoint au niveau du carrelage et de la finition inférieure.

Mur à droite : une **simple robinetterie mitigeuse** chromée GROHE avec un mousseur propre. Cette dernière est assez récente, sans flexible ni pommette de douche. Un petit éclat dans le carrelage.

Sous-jacent, une **balgnoire** en porcelaine blanche d'époque, avec un voile terne. Un bouchon à chaînette perlée est présent. La crépine est assez ancienne et légèrement souillée par le temps.

Mur à droite : un **coffrage mural** dont l'une des plaquettes de finition se décolle sur un bon quatre-vingt cm. Peinture néanmoins rénovée.

A droite, une **chaudière** de marque VAILLANT avec deux molettes de réglage température eau sanitaire et eau de chauffage et un afficheur LCD. La chaudière n'a pas été testée. Il s'agit ici probablement simplement d'une production d'eau chaude.

Dans le prolongement, un ancien **châssis** amorti mais dont les peintures sont toutes propres. L'oculus est intact. Le châssis donne sur un vide technique.

Quelques rebouches murales. Deux chevilles restantes. Une arrivée électrique. Deux prises électriques avec un interrupteur accouplé. Sous-jacent, deux anciennes pattes de fixation chancelantes et sans équipement.

Un **lave-mains** en porcelaine blanche disposant d'une **robinetterie mitigeuse** chromée. Le mousseur est fonctionnel et propre. Un bouchon télécommandé fonctionnel.

Sous-jacent, **deux portillons** en mélaminé laqué blanc à l'état récent donnant accès à un espace de rangement propre et à deux vannes d'arrêt SCHELL rénovées et fonctionnelles.

Quelques chevilles restantes au niveau mural. Un porte-essuie tout à fait chancelant et déformé.

Sur la droite, une **porte donnant sur une étagère** simplement fonctionnelle et dont tous les décors sont amortis, avec de nombreuses fissurations murales. La feuille est sous peinture blanche rénovée récemment. Une clef est présente.

Sol : en granito conforme aux généralités.

Pour mémoire, une arrivée d'eau ainsi qu'une décharge en PVC et une arrivée d'eau supplémentaire. Ensemble intact et non bouchonné.

LOGETTE W-C

Plafond et murs : ensemble disposant d'une finition identique à la salle de bains pré décrite en tous points.

Une descente sanitaire avec une déformation en deux points.

Une coiffe légèrement maculée de peinture, avec une ampoule fonctionnelle.

Au niveau de la **porte**, la feuille est sous une peinture récente mais présentant un aspect légèrement effrité sur l'angle, avec un petit départ de soulèvement de matière. La clef est présente.

Un interrupteur fonctionnel. Un porte-papier W-C simplement fonctionnel.

Un **bloc W-C** en porcelaine sanitaire blanche considéré comme propre, avec une embase intacte. Un double abattant ancien et tout à fait chancelant. Un réservoir dorsal également chancelant, avec un double bouton poussoir fonctionnel. Une ancienne vanne. Equipement considéré comme d'époque excepté pour la cuvette bien conservée.

Sol : en granito avec un voile terni généralisé.

CUISINE

Plafond : sous peinture toujours récemment rénovée. Pas d'éclairage actuellement fixé, câbles en attente.

Partie supérieure des murs : sous une peinture ici dans des tons jaunes. Ensemble toujours à l'état propre et récent.

Partie inférieure des murs : ensemble comparable à la salle de bains, avec des joints légèrement mieux conservés.

Côté façade arrière : un **châssis de fenêtre** considéré comme toujours amorti au niveau de son ensemble. Les vitres sont éraflées mais non brisées. Néanmoins, l'une des vitres présente un départ de fissuration sur cinq cm en zone inférieure. Une tablette conforme aux généralités.

Sous-jacent, un **radiateur** trois panneaux avec une vanne ancienne. Peinture rénovée.

Mur à droite : deux prises électriques. Une trace de rénovation à l'enduit sur l'ensemble jusqu'à la zone supérieure. Des griffonnages sont présents sur la faïence en prolongement.

Dans le prolongement, un espace cuisine qui sera décrit ultérieurement.

Au niveau mural, présence actuellement d'un **revêtement linoléum** collé en imitation chêne. Il est prévu par le locataire de redescendre le mobilier de cuisine vu la hauteur de ce dernier. L'Expert conseille vivement un accord préalable entre parties pour ces transformations. Au niveau mural, un interrupteur et trois prises électriques. Sous-jacent, une faïence toujours d'époque.

Mur à droite : sans particularité et propre. Pas de trace de fixation. Faïence d'époque mais bien conservée.

Mur à droite : une **porte** sous peinture blanche récente, avec un encadrement de mêmes caractéristiques. Une ancienne clef oxydée est présente. Un interrupteur avec un poussoir légèrement maculé de peinture.

Dans le prolongement, peinture toujours à l'état neuf. Sous-jacent, une ancienne faïence et une prise électrique isolée.

Description du mobilier de cuisine :

N.B : Nous notons un aspect gondolé / éclaté des meubles connexes au point d'eau. Un accord concernant des travaux sont prévus entre parties (transcrit par l'expert)

- Mobilier en partie supérieure :
 - Un premier double portillon conforme aux généralités et ouvrant sur deux planches de rayonnage, avec deux éclats au niveau du support arrière.
 - A droite, un deuxième double portillon ouvrant sur deux planches de rayonnage intactes.
 - Au-dessus de la hotte, un portillon ouvrant sur un espace de rangement avec une double éraflure en zone arrière et une prise électrique.
 - Une **hotte** comprenant un éclairage fonctionnel avec une seule ampoule et une coiffe intacte. Aspiration fonctionnelle. Deux filtres métalliques lavables propres. Structure inox au niveau de la hotte. Le tout d'allure récente.
 - A droite, un premier portillon coulissant ouvrant sur un double espace de rangement de type planche de rayonnage et un second portillon ouvrant sur un espace de rangement simple. Le tout en bon état.
 - Un dernier double portillon ouvrant sur deux planches de rayonnage toujours en bon état.

- Sous-jacent, un **plan de travail** en contreplaqué noir moucheté. A droite de la taque de cuisson, une zone assez décolorée et légèrement éraflée sur environ un demi m². A gauche, quelques éraflures jusqu'à l'évier et une petite décoloration.

- Une **gazinière** de type inox à l'état propre, avec une double grille en fonte marquée par quelques décolorations et quatre becs à gaz également marqués par quelques anciennes traces de cuisson. Pas d'autre remarque.

- Dans le prolongement, un **double bac évier** en inox avec égouttoir. Une **robinetterie** de type col de cygne, avec un mitigeur fonctionnel et propre. L'équipement est sans remarque.

- Mobilier en partie inférieure :
 - Un double portillon ouvrant sur un espace de rangement avec un petit **boiler** ARISTON de type dix litres. Mur arrière à l'état brut.
 - Au centre, un double portillon ouvrant sur deux planches de rayonnage.
 - Un **four encastré** de type IKEA avec trois accessoires intérieurs de type grille métallique ou plateau lèchefrite. Double vitrage intact au niveau du

portillon. Des traces de cuisson sont résiduelles, elles ont été nettoyées de manière sommaire. Le four comprend trois éléments extérieurs de commande. Une ampoule fonctionnelle. Le tout correctement encastré.

- A droite, trois tiroirs sans amortisseur. L'ensemble coulisse correctement.
- Un dernier espace de rangement brut en attente.

Sol : deux traces d'oxydation de manière assez prononcée près de l'espace de rangement. Le reste est en granito toujours conforme aux généralités, avec des plinthes périphériques d'allure simplement fonctionnelle vu l'âge de l'équipement. Des petits débordements de peinture sont toujours présents.

ESPACE SEJOUR

Plafond : sous peinture blanche propre et récente. Deux points lumineux en attente et non connectés. Deux anciens crochets ou similaires.

Mur du fond côté façade avant : une cantonnière sous nouvelle peinture, avec un ancien rail équipé de curseurs.

Sous-jacent, un ensemble de **trois châssis de fenêtre** disposant d'oculus en vitraux conformes aux généralités. Au niveau du premier, il est de type double ouvrant simple et fonctionnel. Pas de brisure. Néanmoins, un petit point d'éclat ou défaut dans l'un des éléments vitrés. Au centre, un élément double ouvrant à gauche comme à droite. Ensemble toujours intact au niveau des vitres mais d'époque pour le support. A droite, au niveau du dernier élément, deux vitraux sont fendus dont l'un en trois parties. Pas d'autre remarque.

Une tablette de fenêtre conforme aux généralités, en quatre parties. La première partie située la plus à gauche est en bon état de conservation. La deuxième partie est également en bon état de conservation. La troisième partie suit les généralités. La dernière partie est totalement fendue de l'angle jusqu'au premier cinquième du radiateur.

Sous-jacent, **deux radiateurs** sous une peinture récente, avec des vannes anciennes. Les peintures sont propres. Notons un petit défaut de plafonnage avec une craquelure sous la vanne du premier élément à gauche.

Mur à droite : mur recouvert par un revêtement identique aux chambres, de type papier structuré dans des tons jaunes effet éponge. En zone centrale, une petite déchirure probablement due à l'arrivée d'un ancien point lumineux électrique. Equipement en bon état général, avec un léger poinçonnement de clou résiduel tordu et l'une ou l'autre trace de frottement d'allure très discrète.

Deux prises électriques en pied gauche et trois prises électriques en pied droit.

Mur côté accès : mur marqué par un aspect légèrement plus moiré ici au niveau du revêtement mural sur la partie inférieure. Toujours très peu de trace de fixation. Au pire, l'un ou l'autre poinçonnement de clou tout à fait isolé.

Présence de **deux portes** déjà décrites sur la zone extérieure. Sur la zone intérieure côté séjour, toujours deux feuilles conformes aux généralités et sous lasure. Notons une griffure plus prononcée sur le montant sans quincaillerie et des érailllements au niveau des arêtes vives. Dans le prolongement direct, deux poinçonnements plus prononcés.

Vers l'angle mural en retour, un ancien **miroir biseauté** dont le tain est altéré. De multiples griffures sur toute la partie centrale du miroir.

Sous-jacent, un ancien **parement de cheminée** simplement décoratif. Il est en marbre. La tablette supérieure est à l'état intact. Les panneaux inférieurs, y compris au niveau du contrecoeur, sont intacts excepté un léger disjoint. Voir photo prise.

Dernier mur : une petite déchirure en zone supérieure pour le passage de câbles. Un aspect moiré plus prononcé connexe à la cheminée, avec une trace verdâtre sur environ 1m50. Environ une petite dizaine de traces de poinçonnements de clous ou d'anciennes petites chevilles de manière tout à fait isolée à hauteur d'homme.

Deux prises électriques sont présentes.

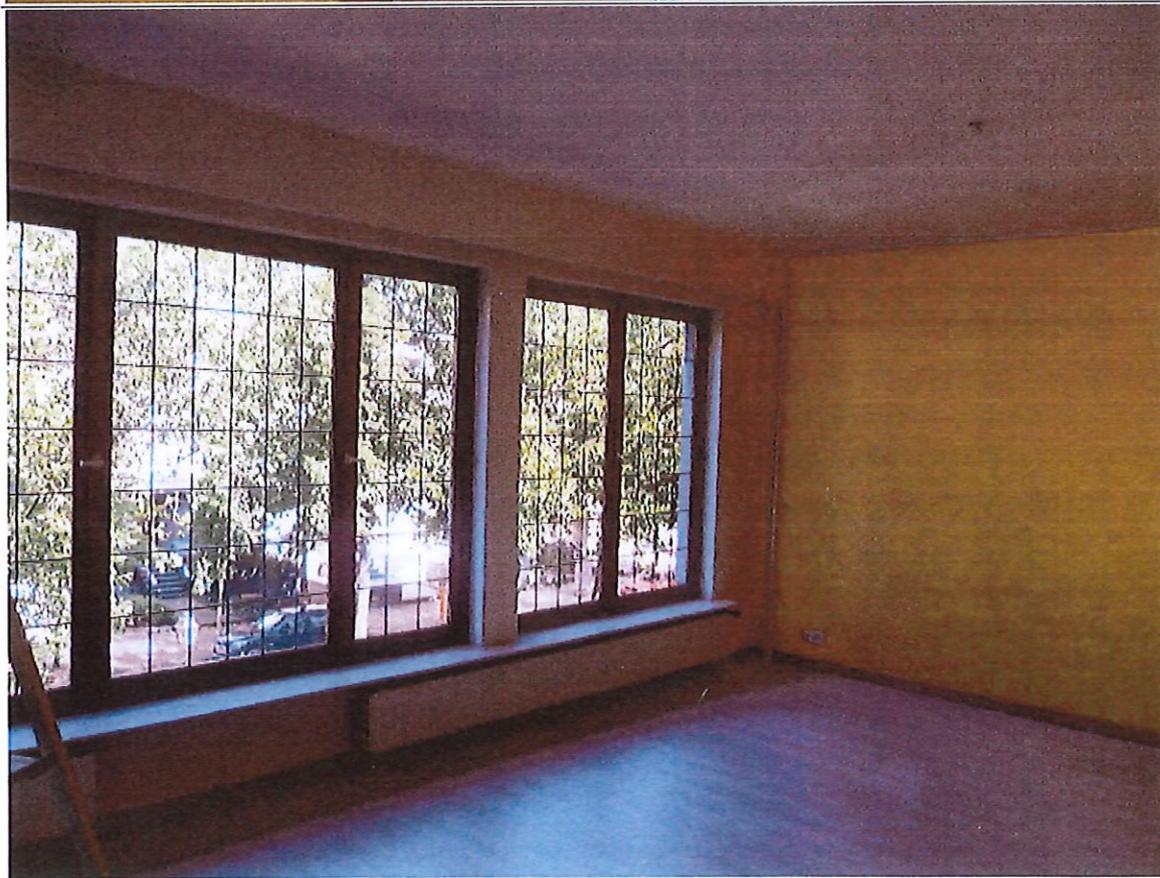
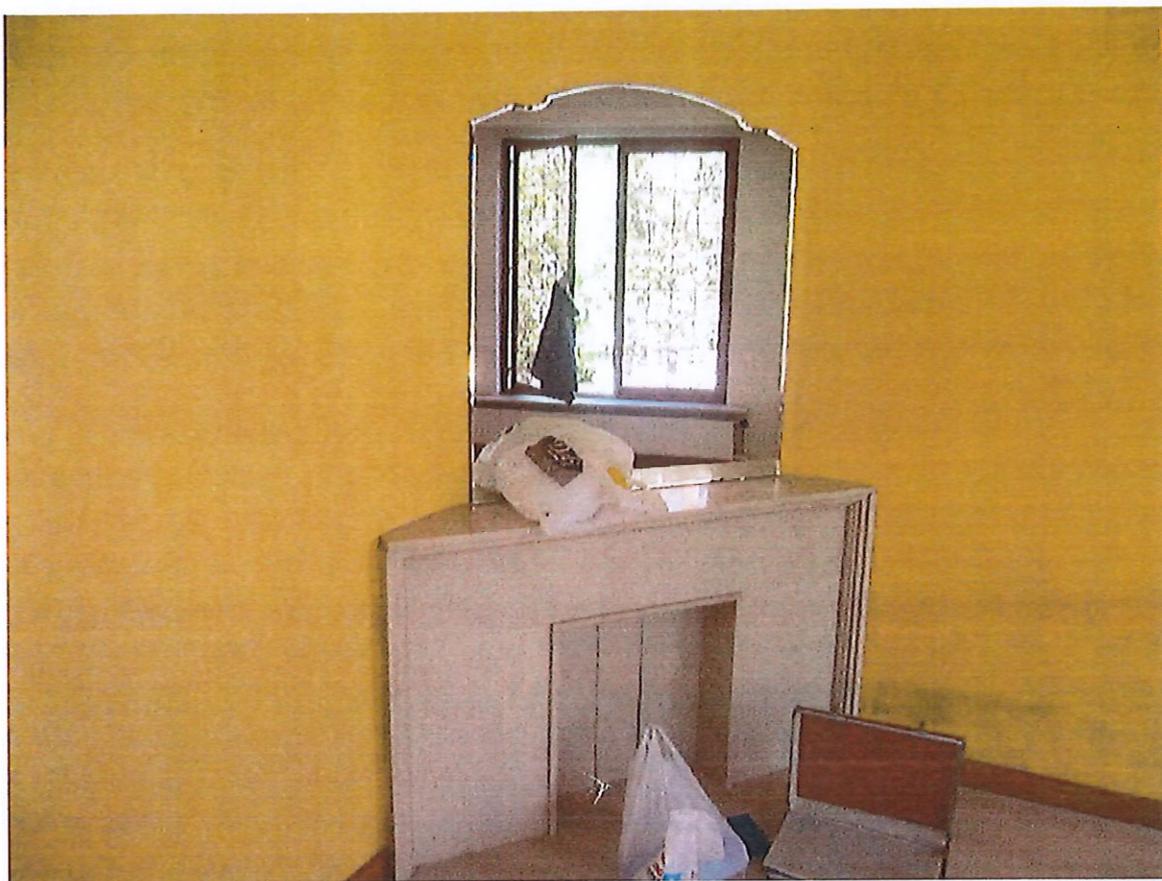
Sol : constitué ici d'un parquet stratifié en imitation chêne blanchi ou similaire. A gauche de la porte d'accès, une petite éraflure. Devant la porte d'accès, un éclat centimétrique plus prononcé. Dans le prolongement, pas de particularité. Equipement en bon état. Au pire, une lèche de peinture. Vers les parties centrales et sur toute la longueur, pas de remarque particulière. Devant le châssis fissuré, un petit point d'éclat semi centimétrique isolé. L'une ou l'autre trace noirâtre discrète lavable. Devant le premier radiateur, un point d'éclat. A proximité directe, un point d'éclat supplémentaire plus prononcé toujours centimétrique. Le reste est bien conservé. Les plinthes périphériques sont tout à fait anciennes.

CAVE

Une cave brute est laissée à disposition, avec une clef. Celle-ci est à vider.

DIVERS

Lors de l'entrée locative le locataire signale qu'il n'y a ni téléphone ni télédistribution de raccordée.







Releve compteurs

ADRESSE DU BIEN : 1090 JETTE
BLD DE SMET DE NAEYER 242,
2^{ème} ETAGE

ENERGIE : 1.GAZ - 2.ELECTRICITE - 3.EAU - 4.MAZOUT -
5.AUTRES

1. N° COMPTEUR : 250 42 489
INDEX : 000 48,482

2. N° COMPTEUR : 488687
INDEX : 000009,1

3. N° COMPTEUR : BL 0741705
INDEX : 1651,4219

4. N° COMPTEUR : /
INDEX : /

5. N° COMPTEUR : /
INDEX : /

Le présent rapport, en tout ou partie, ne pourra pas être publié dans aucune circulaire, déclaration d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à sa forme et les circonstances dans lesquelles il pourra paraître (sauf enregistrement). Il n'est pas assimilable à une présomption de conformité aux normes de salubrité, d'habitabilité, sécurité ou urbanistique de l'immeuble (mission séparée). Les éventuels accords complémentaires entre parties transcrits par l'expert dans la présente doivent être contresignés par les parties si elles n'ont donné mission spécifique de le faire. A défaut d'accord, toute erreur de transcription sera signifiée entre parties sous huitaine à dater de la clôture du rapport. Ce rapport ne constitue pas un inventaire amiante.

Informations remises séparément :

- Recommandation entretien locatif / Aide- mémoire Nettoyage

Pour rappel : Annexes obligatoires à joindre au bail :

- Arrêté Royal du 08.07.1997 (Normes salubrité, habitabilité, sécurité)
- Annexe à l'Arrêté Royal du 04.05.2007 rectifié le 31.05.2007

(Voir versions téléchargeables sur <http://www.just.fgov.be> ou www.axis-experts.be)

Les parties sont informées de l'obligation d'annexer l'état des lieux d'entrée établi et ses éventuels avenants au bail et de faire enregistrer ceux-ci. Dans le cadre de la simplification administrative, l'enregistrement peut se faire par simple copie des documents, transmission par télécopie ou courriel au format PDF adressé au bureau d'enregistrement dont dépend l'immeuble. <http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.html>

Ma mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal d'état des lieux locatif en autant d'exemplaires que de parties concernées, pour servir et valoir ce que de droit à la date ci-dessous.

Pour les parties suivant demande bail / ordre de mission : Le 17 septembre 2012

L'expert en charge



Emmanuel De Grève
Expert immobilier