




PLATE-FORME DE CONNAISSANCE IMMOBILIÈRE

Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.



FEDERIA

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. Le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl n'est en aucun cas responsable de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition 1^{er} février 2019, qui remplace toutes les éditions précédentes.

AGENT IMMOBILIER: Jonathan PHAM N° IPI: 507.630 BUREAU + ADRESSE: Place Communale d'Auderghem, 1160 AUDERGHEM R.C. ET CAUTIONNEMENT: SA AXA (NUMERO DE POLICE: 730.390.160)	 D

CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (RESIDENCE PRINCIPALE)

Entre les parties:

1. ~~Monsieur DIKORIS Ghislain, domicilié(s) à Boulevard de la Woluwe 106, 1200 Bruxelles,~~
né(s) à Etterbeek, ~~16/04/1955~~

~~ici représenté par Madame HORN Hélène domicilié(s) à rue Champ du Noir 15, 1040 Bruxelles,~~
en sa/leur qualité de mandataire

Dénommé(s) ci-après le "bailleur"

Et

2. ~~Mme Jacobs Christine Lucie, domicilié(s) à Avenue de Waga 48 bis 1, 1160 Auderghem,~~
~~Rixensart, Charleroi, le 12/02/1950~~

Dénommé(s) ci-après le "locataire"

Toutes les parties sont toujours solidairement et indivisiblement tenues s'il s'agit de plusieurs personnes.

TABLE DES MATIÈRES

CONTRAT	DE	BAIL	D'HABITATION	(RESIDENCE	PRINCIPALE)
1					
	ARTICLE 1.	Parties			4

ARTICLE 2.	Bien immeuble loué	4
ARTICLE 3.	But de cette convention	4
ARTICLE 4.	Durée	4
ARTICLE 5.	Loyer	7
ARTICLE 6.	Garantie locative	8
ARTICLE 7.	Etat du bien loué - Etat des lieux	8
ARTICLE 8.	Entretien et réparations	9
ARTICLE 9.	Frais	10
ARTICLE 10.	Assurance	12
ARTICLE 11.	Sous-location - cession de bail – vente du bien loué	12
ARTICLE 12.	Destination du bien	13
ARTICLE 13.	Travaux d'embellissement, améliorations et transformations	13
ARTICLE 14.	Animaux domestiques	13
ARTICLE 15.	Visite et contrôle par le bailleur	14
ARTICLE 16.	Résolution de la convention aux torts du locataire	14
ARTICLE 17.	Expropriation par les Autorités	14
ARTICLE 18.	Impôts et taxes	14
ARTICLE 19.	Enregistrement	14
ARTICLE 20.	Solidarité	15
ARTICLE 21.	Décès du locataire 11	
ARTICLE 22.	Sol	15
ARTICLE 23.	Cuves à mazout	15
ARTICLE 24.	Vacance immobilière et délabrement	15
ARTICLE 25.	Détecteurs de fumée	16
ARTICLE 26.	Certificat de performance énergétique	16
ARTICLE 27.	Election de domicile	16
ARTICLE 28.	Annexes	12

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat:

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le locataire est la personne physique qui prend le bien en location.

Coordonnées complémentaires du bailleur :

Tél. : +32 4782 41970

Email : ~~XXXXXXXX@gmail.com~~

Coordonnées complémentaires du locataire :

Tél. : 0478/586.8940

Email : ~~XXXXXXXX@gmail.com~~

ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE LOUÉ

Description du bien :

Nature: Appartement

Adresse: Rue E. Steeno 27, 1160 Auderghem

Description du logement: Appartement 2 chambres composé d'un séjour, une terrasse, une cuisine super-équipée, un hall de nuit, une deuxième terrasse plus petite, une salle de bain et une toilette séparée.

Le cas échéant

Numéro de compteurs, code EAN ou tout autre code d'identification : en attente

5414 48 92 07 02 91 04 11

Mode de gestion de l'immeuble : syndic (Trevi Group)

Ci-après : 'le bien'.

ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Par cette convention, le bailleur loue un bien au locataire, qui l'accepte. Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

ARTICLE 4. DURÉE

Courte durée

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/08/2021 et prenant fin le 21/07/2024 .

- Si la convention de bail est conclue pour une **durée inférieure à 6 mois**, celle-ci prend fin à l'expiration du terme convenu sans qu'il ne soit nécessaire de donner un préavis (sauf prorogation).

☐ Si la convention de bail est conclue pour une **durée de six mois ou plus**, celle-ci prend alors fin :

- A son terme : moyennant un préavis donné par l'une des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu.
- Anticipativement : Le locataire peut résilier à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et d'une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer. Le bailleur ne peut résilier qu'après la première année de location pour cause d'occupation personnelle et selon les conditions prévues à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer. Le délai du préavis donné par le locataire ou le bailleur prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le bail peut être prolongé une ou plusieurs fois, uniquement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale du bail ne puisse être supérieure à trois ans.

A défaut d'un congé notifié dans les délais, de prorogation valable ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, la convention de bail est réputée avoir été conclue pour une période de neuf ans à compter de la date de la prise de cours du bail de courte durée originaire. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions restent identiques à ceux convenus dans la convention de bail de courte durée originaire.

ARTICLE 5. LOYER

1. Montant

Loyer de base : 980 € par mois.

Ce loyer est adapté annuellement tel que déterminé ci-après au point 2. Le loyer est majoré d'une éventuelle provision à titre de participation dans les frais et charges pour les parties communes.

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro BE13 7330 3841 2939 ☐ avant le premier jour ouvrable du mois auquel il se rapporte

Indice de base (= indice de santé): mois: juin = 111,31

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

2. Indexation du loyer

Le loyer est adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, à l'indice santé dans les conditions prévues à l'article 1728 bis du Code civil et selon la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}} = (\text{indice santé})$$

Dans cette formule, l'indice de base est l'indice santé du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande.

3. Révision du loyer

Les parties peuvent, entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration de chaque triennat, convenir que le loyer sera revu.

A défaut d'accord, le juge pourra accorder une révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra également accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué a, en raison de travaux effectués à ses frais, augmenté de 10 % au moins.

Ces actions ne peuvent être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours.

En cas de travaux destinés à améliorer les prestations énergétiques de l'habitation ou de travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire, les parties peuvent convenir, expressément et un mois avant l'exécution des travaux, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation de loyer. Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur des travaux d'adaptation.

Si une habitation fait l'objet de conventions de bail successives avec différents locataires, conclues pour une durée inférieure ou égale à trois ans, et qui sont résiliées par un préavis donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années consécutives, être supérieur, au loyer exigible au début de la période de neuf ans, adapté proportionnellement au coût de la vie, à moins que la valeur locative normale du bien n'ait entre-temps augmenté d'au moins 20 % par suite de nouvelles circonstances ou d'au moins 10 % par suite de travaux effectués au bien loué.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, le juge réduira le loyer au loyer exigible en vertu de la précédente convention de bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa premier.

Le loyer proportionnellement adapté sera calculé comme suit: loyer de base au début du terme de neuf ans, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début du terme de neuf ans.

ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

Deux mois de loyer, à savoir une garantie locative de 1960€, déposée sur un compte bloqué individualisé à son nom. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

Cette garantie locative vise à assurer que le locataire respecte les obligations qui découlent de cette convention. Cette garantie sera libérée sur présentation d'un accord écrit entre le locataire et le bailleur établi au plus tôt à la fin du bail, sous déduction des éventuelles sommes restant dues, ou d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconques autres frais.

ARTICLE 7. ETAT DU BIEN LOUÉ - ETAT DES LIEUX¹

Le locataire déclare avoir visité le bien loué, l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué se trouve en bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Sur base du Code bruxellois du logement, les habitations doivent remplir les obligations 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.

Le bailleur déclare que l'habitation est complètement conforme au Code bruxellois du logement fixant les obligations élémentaires en matière de sécurité, de santé et d'équipement des habitations et est donc susceptible d'être louée.

▪ *Etat des lieux d'entrée*

Conformément aux articles 220, § 1^{er} du Code bruxellois du logement et 1730, § 1^{er} du Code civil, un état des lieux détaillé est établi à frais partagés à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. Les parties désignent à cette fin Expertym.

L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

▪ *Etat des lieux de sortie*

Aux termes de l'article 220, § 3 du Code bruxellois du logement, les parties disposent du droit de solliciter la réalisation d'un état des lieux de sortie détaillé, contradictoirement et à frais commun, après la libération des lieux par le locataire et avant la remise des clés du logement. Les parties désignent à cette fin Expertym.

Tous les travaux effectués par le locataire sans l'accord écrit du bailleur sont acquis à ce dernier sans indemnité. Le bailleur pourra toujours exiger que les locaux soient remis dans leur état initial, sauf convention écrite contraire.

ARTICLE 8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes :

¹ Un modèle indicatif d'état des lieux est mis à disposition par les autorités bruxelloises (<https://logement.brussels/>)

- Procéder aux grosses réparations ;
- Procéder aux travaux de grand entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les travaux de menu entretien ;
- En cours de bail, maintenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au locataire l'entière et complète jouissance de l'immeuble loué ;
- Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire ;
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien dans le chef du locataire ;
- La transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoi qu'il soit privé, pendant l'exécution des réparations, d'une partie du bien loué.

Si ces réparations ou ces travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire a été privé.

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, compte tenu de l'évolution des matériaux et des techniques ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué et permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le locataire devra supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le locataire est responsable de l'entretien périodique de l'installation de chauffage central par un professionnel agréé tel qu'exigé légalement.

Pour les poêles individuels et les cheminées présents dans l'immeuble, le locataire s'engage également à faire effectuer un entretien périodique, et cela au moins une fois par an pour les installations au mazout et tous les trois ans pour les installations au gaz. Le locataire procédera au curage des puits et des fosses une fois par an (avec remise d'une attestation par un professionnel).

Le locataire remettra une copie de tous ces certificats au propriétaire à titre informatif. Au terme du bail, les derniers certificats d'entretien devront dater de six mois maximum.

Toutes les installations, conduites et équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par le locataire. Ils doivent être protégés contre le gel et les autres risques. Le locataire est responsable de l'entretien et de l'inspection des installations sanitaires, y compris du détartrage, du remplacement des robinets, du débouchage des tuyaux etc...

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces principes et obligations, les parties se réfèrent expressément à la liste non limitative des réparations et travaux d'entretiens incombant impérativement au locataire ou au bailleur, telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 (à consulter sur <https://logement.brussels/>).

ARTICLE 9. FRAIS

Le locataire paye les frais et charges d'un montant de 125€ qui se rapportent à l'usage du bien loué, à l'exception du précompte immobilier.

Parties communes:

Le locataire payera au bailleur sa quote-part dans les frais de la totalité de l'immeuble dont le bien loué fait partie. Ces frais comprennent les dépenses faites par la copropriété pour le compte des habitants, parmi lesquels sont notamment inclus les frais de consommation et d'entretien des parties communes, les frais d'entretien et d'assurance de l'ascenseurs, d'air-conditionné et d'équipement technique, les indemnités du syndic, les salaires, l'assurance et les charges sociales ainsi que du personnel chargé de l'entretien et de la réparation des parties communes. Cette énumération n'est pas limitative.

Les montants réclamés au titre de charges communes le seront sur base des frais réels. Ils feront l'objet de provisions périodiques de.....€/mois payables en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.

Un décompte annuel des charges communes sera adressé par le bailleur au locataire dans le mois de la réception du décompte du syndic de la copropriété.

A la réception du décompte, le bailleur ou le locataire restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions déjà versées et les charges réelles.

Parties privatives:

Le locataire conclura des abonnements relatifs aux installations d'utilité publique (électricité, etc) en son nom propre, et paiera directement les sommes dues auprès des fournisseurs.

Les montants réclamés au titre de charges privatives et pour les consommations privées le seront sur base des frais réels.

Ils feront l'objet de provisions périodiques de.....€/mois payables en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.

Un décompte annuel des charges privatives sera adressé par le bailleur au locataire dans le mois de la réception du décompte du syndic de la copropriété.

A la réception du décompte, le bailleur ou le locataire restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions déjà versées et les charges réelles.

Le cas échéant : Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au locataire un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

ARTICLE 10. ASSURANCE

Le locataire souscrira une police d'assurances couvrant, pendant toute la durée de la convention, les risques locatifs notamment les dégâts d'incendie, de bris et des eaux ainsi que le recours de tiers. Au cas où il existe une police commune d'assurance, le locataire sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

ARTICLE 11. SOUS-LOCATION - CESSIION DE BAIL – VENTE DU BIEN LOUÉ

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien. Avec autorisation explicite du bailleur, le locataire peut cependant sous-louer une partie du bien, à la condition que la partie restante demeure affectée à sa résidence principale.

La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

En cas de mise en vente du bien de gré à gré, le bailleur notifie au locataire son intention de vendre le bien, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN

Le bien loué est 'exclusivement' destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire ne peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles. La destination du bien loué ne peut être modifiée par le locataire sans l'approbation écrite et préalable du bailleur.

ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMÉLIORATIONS ET TRANSFORMATIONS

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et transformation du bien ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire écrite, ils resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, sans préjudice du droit du bailleur à exiger la remise en état initial.

Dans l'hypothèse où le locataire, après l'accord du bailleur, vient à procéder à des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure est nécessaire, le locataire assumera toutes les obligations qui le concernent et remettra le dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux.

Si un dossier d'intervention ultérieure a été établi pour le bien loué, le bailleur s'engage à le mettre à la disposition du locataire à première demande.

Conformément à l'article 221 du code bruxellois du logement, si la convention de bail est conclue pour une durée de 9 ans, le bailleur peut, maximum une fois par triennat, réaliser des travaux d'économie d'énergie. Les travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire peuvent être réalisés à tout moment.

ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

ARTICLE 15. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord. Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des affiches sur le bien. De plus, il sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

Dans le cadre de l'exécution de bonne foi de cette convention, le locataire déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

Si des réparations doivent être effectuées par le bailleur, le locataire donnera au bailleur ou à son délégué la possibilité de se rendre sur les lieux pour évaluer les dommages et les réparations nécessaires.

ARTICLE 16. RÉSOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, à savoir le loyer pour le temps nécessaire à la relocation et l'indemnisation des dommages causés par le manquement.

ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités revenant au bailleur.

ARTICLE 18. IMPÔTS ET TAXES

Les impôts et taxes quelconques qui grèvent le bien, imposés par n'importe quelle administration, incomberont au locataire, à l'exception du précompte immobilier.

ARTICLE 19. ENREGISTREMENT

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail et de l'état des lieux repose sur le bailleur qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. L'enregistrement est en principe gratuit. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à charge du bailleur.

Après la période de deux mois dont dispose le bailleur pour faire enregistrer le bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé ainsi que

les indemnités dues par le locataire au bailleur en cas de résiliation par le locataire du bail de 9 ans à tout moment ou au cours du premier triennat, ou en cas de résiliation du bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le locataire au bailleur par voie recommandée, soit restée sans suite utile pendant un mois.

ARTICLE 20. SOLIDARITÉ

Toutes les obligations qui résultent du présent contrat sont solidaires et indivisibles entre les parties, leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit.

ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE / BAILLEUR

La convention de bail n'est pas dissoute par le décès bailleur.
La convention de bail prend fin automatiquement en cas de décès du locataire.
Le bailleur peut considérer la convention de bail comme résolue si :

- après décès, l'habitation n'est pas occupée par les membres de la famille du défunt ;
- le loyer et/ ou les frais restent impayés pendant une période de 2 mois après le décès.

ARTICLE 22. SOL

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le locataire supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le locataire ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

ARTICLE 23. CUVES À MAZOUT

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas d'une citerne souterraine.

Le cas échéant, le bailleur déclare que la citerne respecte la législation en vigueur ainsi que le permis d'environnement ou la déclaration qui en règle l'utilisation. Le bailleur remet une copie du certificat d'étanchéité au locataire. Le locataire ne peut installer ni ne faire installer de cuve à mazout dans ou sur le bien sans l'accord préalable écrit du bailleur.

ARTICLE 24. VACANCE IMMOBILIÈRE ET DÉLABREMENT

Le locataire s'engage à garder le bien en parfait état d'entretien et à l'utiliser entièrement ; toutes les conséquences fiscales qui résultant de la législation qui prévoit des taxes sur la vacance immobilière, l'abandon ou le délabrement incombent au locataire, pour autant que la taxe se rapporte à une vacance immobilière de tout ou en partie du bâtiment au sens de la loi ou à un manque d'entretien qui est à charge du locataire.

ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE

Les détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le bailleur remplace les détecteurs une fois tous les 10 ans ou en cas de dysfonctionnement. Le locataire s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le locataire s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

ARTICLE 26. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Clauses à sélectionner :

Le bailleur dispose d'un certificat de performance énergétique avec pour numéro 202104290000587866018 valable jusqu' au 29/04/2031. Conformément au certificat de performance énergétique, le bien immobilier objet du présent contrat appartient à la classe énergétique D+.

Une copie de ce certificat de performance énergétique.

Les parties confirment que le certificat de performance énergétique / le rapport intermédiaire n'est qu'un document purement informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de cette convention, le locataire déclare faire élection de domicile dans le bien loué à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le locataire ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

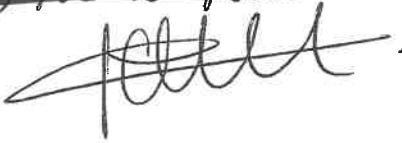
ARTICLE 28. ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement (M.B. 8/06/2018);
- Arrêté du Gouvernement bruxellois fixant les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipements (pas encore publié par le Gouvernement bruxellois).

Fait en 3 exemplaires [autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct], plus un exemplaire complémentaire destiné au bureau d'enregistrement, le 29/07/21 à Anderhem.....

Le Bailleur

(signature(s))

~~DIABRE GISELE~~
~~C/O KOKO YOUNG~~


Le Locataire

(signature(s))

