

ENTRE

Rue

Obligés solidairement et indivisiblement agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,
ET

ainsi, sa première signature sera valable pour tous les renouvellements de bail.
indivisiblement agissant en qualité de Mandataire et à défaut, de Porte-fort,

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Et situé 38, RUE DE COLOGNE, 1030 SCHAERBEEK, 3ème étage qui fait partie d'une maison unifamiliale en colocation.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré à l'état neuf, en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties/par expert, un état des lieux détaillé qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement ; dans le second cas, les parties désignent comme expert M..... Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 6 mois : Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins un mois à l'avance.

SOIT : 6 mois (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le mois de Mai 2025 se terminant le mois 31 OCTOBRE 2025, résiliable à l'expiration de chaque période de 6 mois moyennant préavis notifié au moins 1 mois à l'avance.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum %) soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

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

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

• **LOYER - INDEXATION**

Loyer de base mensuel de 900 € hors charges. Payable de chaque 1^{er} du mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte **IBAN** BE35 2100 5311 5737, (Code Swift GEBABEEB), jusqu'à nouvelle instruction

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

loyer de base x nouvel indice ----- 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
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

• **CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES -**

FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

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 : minimum 100€ + 25€ par personnes supplémentaires.

A la réception du relevé pré décrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera 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.

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.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur prend directement auprès du fournisseur ses frais de consommation.

De même, pour son électricité et gaz privée.

Provision / forfait pour autres consommations : Entretien de la chaudière à gaz à partager

• **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 une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé entant dû pour le mois entier.

• **IMPOSITIONS - 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.

8. ASSURANCES

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

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, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Il fera effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz) un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un

INVENTAIRE ET ÉTAT DES MEUBLES

ENTRÉE

/ 03 / 25

 SORTIE

/ . . . / . . .

Sortie: .. / ./....

Adresse du logement : RUE DE COLOGNE N°38, 1030 SCHAERBEEK

Étape: 2 eme

Escalier :

Porte :

Adresse :

Si état des lieux de sortie, nouvelle adresse

MEUBLES	Entrée			Sortie				Commentaires
	Nombre	Bon	D'usage Mauvais	Nombre	Bon	D'usage Mauvais		
Chaises (séjour)								
Chaises (chambres)								
Chaises (cuisine)				4	X			
Chaises (autres)								
Tabourets								
Canapés				2		X		
Fauteuils								
Tables (séjour)				1	X			
Tables (chambres)				1	X			
Tables (cuisine)				1	X			
Tables de nuit				2	X			
Tables (autres)								
Bureaux								
Commodes								
Armoires				1	X			
Buffets								
Lits simples								
Lits doubles				1	X			
Placards				1	X			
Lustres / plafonniers								
Lampes / appliques								

[illegible]

charges à devoir, à l'exception de ceux liquides à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. 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, trois 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 mise en 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

bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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

16. DOMICILIATION

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

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux ou cohabitant légal, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux ou cohabitant légaux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou cohabitant légaux, ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ou cohabitant légal ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou cohabitant légal 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.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

18. ARBITRAGE

Les parties marquent des à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

CLAUSES PARTICULIERES

L'appartement est neuf (cuisine équipée, peintures...). Pour les visites, l'appartement doit être présentable et rangé car les visites du derniers mois se feront sans rendez-vous. Le dernier jour, l'appartement doit être vide et propre. Les doubles des clés sont également à remettre. En cas de non respect et de la remise en état, vous perdez la garantie. Aménager et déménager uniquement par lift car la cage d'escalier est neuve.

FICHE TECHNIQUE ET REGLEMENT DE CO_LOCATION

Consommation

Dans le souci de diminuer les charges des colocataires, tous les compteurs sont au nom du propriétaire.

Au cas où vous laissez le chauffage allumé en votre absence, les fenêtres ouvertes, la chasse d'eau coulé ou un robinet ouvert, vous serez notifié d'un minimum de 30 euros par courrier, si le problème continue, en plus du minimum de 30 euro, vous serez notifié par recommandé la 2ème fois à vos frais de 15 euros. La 3ème fois, vous devrez ouvrir votre propre compteur d'eau et d'électricité à vos frais (contrôle, ouverture...) excepté le placement des compteurs qui est à charge du propriétaire. Toutes fois cette démarche doit être demandée et validée par recommander. Si cette demande est refusée, les deux parties peuvent aux contrats.

Dans le cas où les deux parties, sont en accord pour ouvrir votre propre compteur d'eau et d'électricité pour le chauffage, vous pouvez chauffer avec un radiateur électrique vu que la surface est petite ou soit faire installer une chaudière à gaz à vos frais dans ce cas le propriétaire s'engage uniquement à payer l'installation d'un compteur de gaz, les frais d'installation et d'ouverture de compteur ne sont pas pris en charge par le propriétaire.

Toutes fois cette démarche doit être demandé par lettre recommandée. Si cette demande est refusée, les deux parties peuvent mettre fin aux contrats.

La provision pour charge est de minimum 100 € par colocataire unique. Un supplément de 25€ de provision sera réclamé par personne.

Comme le précise l'article 10, on ne peut en aucun cas bloquer les vérifications et réparations des installations communes, le propriétaire accèdera à l'appartement sans rendez-vous sur simple avertissement téléphonique.

La transformation

Tout objet ou transformation doit être fait par demande écrite et ne peut se faire sans un accord écrit. Le propriétaire est le seul à décider de le remettre à l'état initial ou d'accepter de laisser la transformation.

Le nettoyage

Régulièrement chaque colocataire doit nettoyer le couloir de son étage. Même principe pour la peinture afin de garder une cage d'escalier propre:

A tour de rôle, la totalité du 4^{ème} au rez de chaussée, au minimum une fois par semaine.

Ne rien laisser dans le couloir. Pas de sac poubelle, pas de chaussures, parapluies, sac, trôler, courses...

Pour remettre l'appartement à neuf, un cahier de charge vous sera remis afin de commencer la remise en état pendant les 3 mois de préavis pour les réaliser dans les règles de l'art. Tous les dégâts doivent être réparés endéans les 15 jours, après le délai, le propriétaire a le droit de réparer à vos frais et à payer immédiatement.

Attention : Le grand nettoyage et la remise en état doivent être fait au plus tard 15 jours avant votre départ. Après tout les frais vous seront facturés. Les affaires laissées seront automatiquement évacuées par nos soins sans indemnités, sans quelconques préjudices, aucune réclamation, ni dommage ne sera accepté. Dans ce cas, vous recevrez une notification de perte de garantie avec les preuves photos. Si vous installez un congélateur, il faut obligatoirement être présent et nettoyer l'eau qui s'évacue sur le sol. Si ce n'est pas le cas, vous devrez assumer les dégâts des eaux et perdez votre garantie.

Fermeture à clé de la porte principale 24h/24.

Pour éviter les intrusions, les colocataires ont l'obligation de fermer à clé la porte d'entrée principale. En cas de perte d'une clé, le colocataire peut faire changer la clé par un serrurier en demandant le nombre de clé à chaque colocataire.

Eau de pluie.

Il est formellement interdit d'ouvrir l'eau de ville quand l'eau de pluie est utilisée. Soit tout le monde est connecté à l'eau de pluie, soit tout le monde se connecte à l'eau de ville.

Modification ou ajout du règlement de colocation.

Le colocataire sera prévenu par lettre des modification ou ajout du règlement de colocataire.

MERCI DE RESPECTER LES AUTRES COLOCATAIRES.

Fait à Schaerbeek, le mois de MAL 2025 en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Le Bailleur * Le Preneur * * : Nom, Prénom, Signature,
éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et
Approuvé »

contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privés.

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

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

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

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

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic. Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

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

Les animaux domestiques habituels ne sont pas autorisés dans le respect de la législation.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur 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 Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/ à la déclaration autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

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

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

13. 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 rupture équivalente à trois mois de loyer + un préavis de 3 mois, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation. L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Garantie par virement bancaire pour un montant correspondant de 2 mois de loyer (maximum 3 mois).

Cette garantie sera payée en plusieurs fois : 1 mois en mars avec un minimum de 200 euros par mois. En cas de non respect, le préavis est directement automatiquement appliqué.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée 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 libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de