

Gré à Gré

IMMOBILIER

CONTRAT DE BAIL RESIDENCE PRINCIPALE REGION BRUXELLOISE 2025

Location : rue Camille Simoens, 30/1^{er} étage à 1030
BRUXELLES (Schaerbeek)

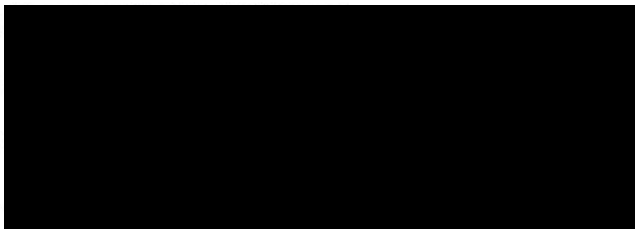
ipi n°105039

+32 475 704.704

www.greagre.be – immo@greagre.be

CONTRAT DE BAIL

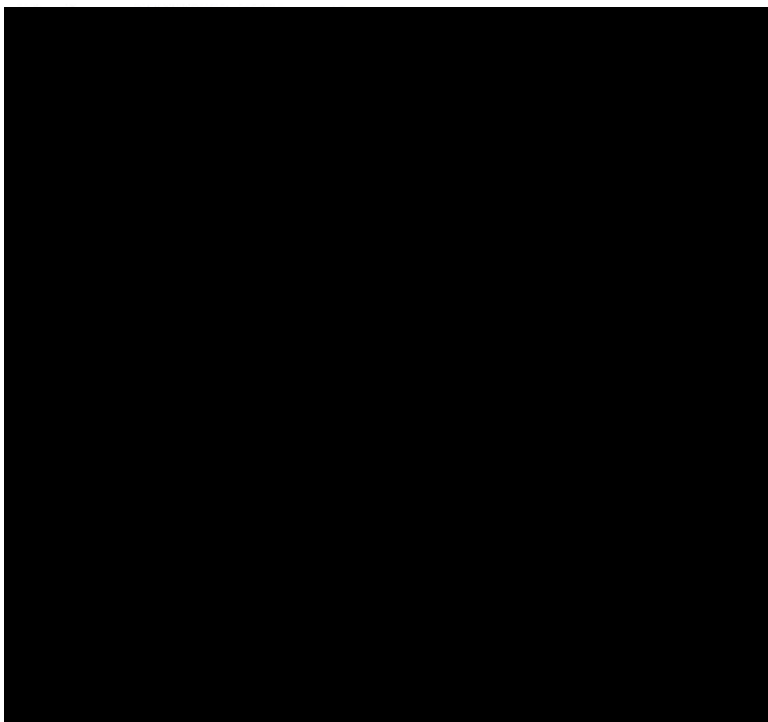
ENTRE LES SOUSSIGNES :



pour autant que de besoin ici représenté par Monsieur François PIRSON/Gré à Gré immobilier

Ci-après dénommé(e)s "Le Bailleur" », s'engageant solidairement et indivisiblement.

ET



Ci-après dénommé(e)s "Le Preneur", s'engageant solidairement et indivisiblement.

Les données personnelles y compris leur numéro National (NN) confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : privacy@greagre.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet -Description - Etat

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur

donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit :

Un appartement situé au 1^{er} étage rue Camille Simoens, 30 à 1030 SCHAERBEEK

composé de : hall d'entrée, séjour avec cuisine équipée, buanderie, toilette, 3 chambres, salle de douches, d'une superficie habitable de 90m² (selon mesurage). Le bien est loué non meublé, dispose de double vitrage et chauffage central individuel avec système de régulation thermique.

L'immeuble est géré par: ACP Le Cerisier, rue Camille Simoens 30 à 1030 Schaerbeek

La mise à disposition du logement au(x) locataire(s) est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation de l'état des lieux d'entrée contradictoire (article 1)
- Constitution de la garantie locative (article 14)
- Paiement du premier mois de loyer (article 4)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 8)

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 en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, **par expert (Luc LEJEUNE ou à défaut tout autre expert disponible)**, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux d'entrée sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Ce dernier est 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 de sortie sera effectué le **dernier jour ouvrable de location (avant 17 h 00 au plus tard)**, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix compétent sur base de l'article 20 de la présente convention, la seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'impliquant aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie ni à la désignation judiciaire d'un expert.

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

Article 2 – Durée

Le bail est conclu pour une durée de **neuf** années, prenant cours le 01/09/2025 se terminant le 31/08/2034.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par le bailleur au moins six mois à l'avance et par le preneur au moins trois mois à l'avance.

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

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 237.3° du code bruxellois du logement, moyennant un préavis de 6 mois.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par le code.

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.

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.

Article 2b : décès du locataire

En cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Article 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 que le bien soit, en tout ou en partie, affecté à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle ni une quelconque déduction fiscale du loyer et des charges à titre de frais professionnels.

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.

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.

Le bien ne peut être occupé que par maximum 2 personnes.

Article 4 – Loyer – Indexation

Le preneur s'engage à payer le loyer mensuel de base **1.400,00 eur** (mille quatre cent eur) augmenté des charges **12,00 eur** (douze eur), soit **1.412,00 eur**. pour le **1er** jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ouvert au nom du bailleur Mr Mohamed BAHSSI: **IBAN BE15 1431 0828 3730 BIC GEBABEBB**

L'indexation est 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

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, nommé et calculé conformément à la législation (actuellement indice santé).

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Conformément à l'ordonnance du 28 OCTOBRE 2021 (MB 22.11.2021) visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, le locataire est informé que le loyer INDICATIF de référence pour le logement faisant l'objet du présent contrat, déterminé au jour de sa signature sur le site : Homepage - loyers.brussels se situe entre 1.066 € et 1279 €. La grille indicative des loyers peut être consultée sur le site <https://loyers.brussels>. Le bailleur (ou son mandataire) a parfaitement informé le locataire, qui le reconnaît, de toutes les caractéristiques intrinsèques du bien loué, caractéristiques susceptibles de justifier l'écart entre le loyer de référence et le loyer contractuellement fixé.

Les caractéristiques, reconnues par les parties, du bien dont question ci-dessus et justifiant le loyer pratiqué sont, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- maison de caractère ayant fait l'objet d'une belle rénovation
- vue dégagée et situation calme
- importante hauteur sous plafond et luminosité
- espace buanderie séparé
- Chauffage central individuel et chaudière neuve
- 2^{ème} toilette séparée
- faibles charges communes



Article 5 – Charges Communes

Les charges communes seront couvertes par le paiement d'une somme forfaitaire de 12 eur qui sera payée en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.

Article 6 – Consommations Privées

Pour ce qui concerne les services individualisés et à fins privatives tels que, et sans que cette énumération ne soit exhaustive, l'électricité, gaz, eau, TV, Internet et téléphonie fixe, et autres.

Toutes ces consommations privées seront à charge exclusive du preneur qui s'engage à contracter de son côté tous les abonnements et contrats différents aux services sollicités.

L'immeuble loué est équipé de compteurs individuels pour :

- l'eau, compteur n° d'installation : 4000241598
- le gaz compteur n° 10771
- l'électricité compteur n°35379539

Article 7 – 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.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

Après la période de deux mois instituée par l'ordonnance pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire au mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.

Article 8– Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui

Le preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve du son paiement annuel jusqu'à la fin du bail

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs:

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Le preneur apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance " habitation ". Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

Article 9 – Entretien et réparations

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 œuvre, 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 subir 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.

Le preneur procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Le preneur s'engage à fournir une preuve de l'entretien annuel de chauffage et/ou chaudière individuel. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

Il entretiendra en bon état les terrasses, jardin et les abords privatifs.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur

Article 10– Embellissements – Améliorations - Transformations

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement

Article 11- Règlement d'ordre intérieur – parties communes - animaux

Le Preneur est tenu de respecter le 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'une personne prudente et raisonnable. L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en personne prudente et responsable s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué. Le preneur est autorisé à détenir un animal domestique. L'animal peut être détenu pour autant qu'il ne soit pas dangereux, agressif, voire même uniquement une source d'ennui pour les voisins, pour le bailleur, et/ou mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins. La détention dudit animal ne peut d'avantage être réalisée en infraction d'une quelconque réglementation en vigueur ni contraire au bien-être de l'animal détenu.

Article 12- Environnement et certificat PEB

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 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.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 du bâtiment reprises dans le certificat PEB valide jusqu'au 19/11/2026 sont : E+ et une consommation de 222Kwh/m²/an. Émission de CO2 : 47.

Détecteur de fumée installé dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Article 13- résolution du bail

Sans préjudice de l'article 219 § 6 du CBL et/ou de la preuve de dommages plus conséquents, en cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du

bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

Article 14- Garantie Locative

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations pour un montant correspondant à 2.800,00 € (euros) soit 2 mois de loyer.

La garantie mentionnée ci-dessus peut prendre, au choix du preneur, l'une des cinq formes suivantes :

1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;

4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.

5° une caution personnelle. La caution personnelle est autorisée en cumul avec les modes 1° à 4° pour le bail étudiant

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, § 3, alinéa 2 du CBL. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

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

Article 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. Le bailleur ou son représentant s'engagent à communiquer au preneur par appel téléphonique /sms/ email le jour et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance.

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. Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser et à utiliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies,

documents...) ou permettant son identification par des tiers.

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

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

Article 16- élection de domicile

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

Article 17- Incidence de l'état 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 ou partie 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. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

Article 18- Clauses Diverses

- L'appartement est **NON** fumeur. Si malgré tout, le locataire fume, il est tenu de repeindre et/ou de rénover et/ou de prendre en charge les surcoûts de nettoyage de ce qui aura, de ce fait, été dégradé de manière anormale, avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie.
- La chaudière individuelle est neuve, l'entretien régulier doit être effectué en conformité avec les prescriptions du fabricant/installateur.
- Le bailleur fera réparer l'extracteur d'air ainsi que la porte de la chambre principale.
- Pendant les trois derniers mois de location ou en cas de vente, le bailleur pourra faire visiter l'appartement lui-même, avec sa clé, ou par la médiation d'un agent immobilier trois fois par semaine. Le bailleur s'engage à communiquer au preneur par appel téléphonique /sms/ email le jour et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance. ~~Si~~ L'appartement est mis en vente, le preneur bénéficie d'un droit d'information et depuis le 6 janvier 2024, dans le cadre d'un bail de 9 ans ou plus, d'un droit de préférence.
- Sauf convention contraire, les délais de préavis adressés par l'une ou l'autre des parties prennent cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé. Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti

Article 19- Tribunal Compétent

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente. Bruxelles, le **25 septembre 2025** en 3 exemplaires

+ Signature BAILLEUR (Propriétaire)

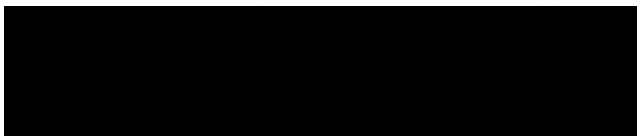
+ Signature PRENEUR (Locataire)

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du livre XI du Code, inséré par l'article 12, § 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale. § 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Annexes :

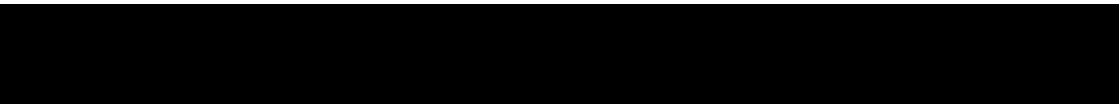
Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement : Code bruxellois du Logement - Bruxelles Logement

Liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur : Répartition des réparations entre le locataire et le bailleur - Bruxelles Logement



PROCURATION

Je soussigné :



Donne, par la présente, procuration à :

M. François PIRSON, agent immobilier IPI (Gré à Gré Immobilier),

En vue de :

- Mettre en location, au nom de Little Co SRL, l'appartement sis au 58, rue Van Oost – 1030 Schaerbeek (2^e étage).
- Signer au nom de la société le bail de location, ainsi que tout document y afférent (état des lieux, annexes, remise de clés, quittances, attestations).
- Effectuer toutes démarches nécessaires auprès des locataires, des administrations communales et des organismes compétents, en lien direct avec la location de ce bien.
- Représenter la société Little Co SRL devant toute autorité ou instance compétente, dans la limite de la gestion locative du bien susmentionné.

Ma signature engage ma responsabilité et m'expose aux poursuites prévues par la loi en cas de fausses déclarations.

Fait à Bruxelles, le 29/09/2025

