

**BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**  
**Tomberg 64, boîte 2**  
**1200 Woluwé-Saint-Lambert**

ENTRE

**A. Bailleurs :**

1/ Monsieur [REDACTED] né à [REDACTED] le [REDACTED]  
(numéro national : [REDACTED] / numéro de gsm : [REDACTED]) et 2/ Madame [REDACTED]  
[REDACTED], née à [REDACTED] le [REDACTED]  
numéro national : [REDACTED] / adresse mail : [REDACTED] / numéro de gsm :  
[REDACTED]), domiciliés ensemble à Woluwe-Saint-Lambert, Tomberg 64, boîte 3.  
et

**B. Preneur :**

[REDACTED] née à [REDACTED] le [REDACTED]  
(numéro national : [REDACTED] / adresse mail [REDACTED] / numéro de gsm  
[REDACTED] domicilié à rue Henri Vandermaelen 62, 1150 WSP.

Tous tenus ensemble solidairement et indivisiblement aux présentes.

EST CONVENU CE QUI SUIV

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

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

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Dans une maison de rapport, avec dépendances, sur et avec terrain, sise Tomberg 64.



L'appartement situé au premier étage, comprenant : living, hall, WC séparé, salle de douche, 1 chambre, 1 cuisine séparée entièrement équipée, 1 vestiaire, accès et jouissance privatifs et exclusifs du jardin à charge d'entretien.

Le Preneur, qui déclare avoir visité attentivement le bien loué et ne pas en réclamer plus ample description, déclare le recevoir en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé un état des lieux détaillé et à frais communs avant l'entrée du Preneur dans les lieux loués par l'expert suivant : Monsieur [REDACTED] - Géomètre-Expert - Tel : 0486/53.04.40.

Cet expert sera 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 sera effectué au plus tard le dernier jour de location, le bien loué étant propre, vide et les compteurs ouverts.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts.

  
 LP  
1

1.2. Le bien (est équipé) ou [n'est pas équipé] de compteurs individuels pour :

- L'eau (oui) / non]
- Le gaz (oui) / non]
- L'électricité (oui) / non]

1.3. [En cas de location d'un appartement]

Le syndicat de copropriété est :

N° d'entreprise :

0.....

N° I.P.I (si agent immobilier) :

Le bailleur déclare expressément disposer des autorisations éventuelles requises pour la mise en location de biens, du certificat de performance énergétique et avoir fait procéder à tous les contrôles légalement imposés.

## 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le 25/05/2018 pour se terminer le 24/05/2021

Le bail ne prendra fin que si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés. De commun accord, les parties peuvent prolonger le bail de courte durée une ou plusieurs fois aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné. En cas de décès du Preneur, le bail est considéré comme prenant fin automatiquement deux mois après la date du décès.

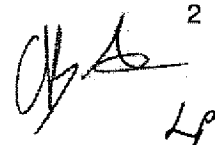
Toute résiliation anticipée, tant du chef du Bailleur que du Preneur, est régie suivant les dispositions légales en la matière.

Le Preneur pourra mettre fin au contrat de bail anticipativement moyennant un préavis de trois mois à notifier par voie recommandée et, outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à un mois de loyer.

Le Bailleur pourra mettre fin au contrat anticipativement moyennant un préavis de trois mois à notifier par voie recommandée et le versement d'une indemnité correspondant à un mois de loyer, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement (ou par un membre de sa famille).

## 3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage d'habitation résidentielle et privée, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le Bailleur n'autorise pas que le bien ou ne fût-ce qu'une partie du bien soit affecté(e) à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle ou que le loyer ou ne fût-ce qu'une partie de celui-ci soit déduit fiscalement dans le chef du ou des Preneurs. Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

 2  
LP

Les Parties déclarent 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 d'urbanisme, 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 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 le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

#### 4. LOYER - CHARGES - INDEXATION

Le loyer de base hors charges est de huit cent cinquante euros (850€). Les charges sont de cinquante euros (50€), réparties comme suit : vingt-cinq euros (25€) de provision d'eau et vingt-cinq euros (25€) pour les communs et leur entretien. La somme totale du loyer et des charges (850€ + 25€ + 25€ = 900€) est payable intégralement le .....20..... de chaque mois par anticipation sur le compte BE95 7360 3766 4558 du Bailleur, et ce 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.

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

#### 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - PROVISIONS

Le bien loué disposant d'une chaudière individuelle et de compteurs individuels pour l'électricité et le gaz, la consommation individuelle et tous les frais relatifs à ces services seront payés par le Preneur.

Concernant la consommation d'eau (compteur individuel), le Preneur versera mensuellement une provision sur les charges. Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au Preneur. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte.

Tous les abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, internet ou autres seront à charge exclusive du Preneur.

#### 6. ECHEANCE DES PAIEMENTS

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable des éventuels frais de justice et frais de recommandés.

En fin de location, le Bailleur remboursera au Preneur, au plus tard dans les huit jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, pour autant qu'elle ait été libérée.

Handwritten signature and initials, possibly 'AP' and '3'.

## 7. IMPOTS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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

Les frais d'enregistrement sont à charge du Bailleur, lequel procédera à la formalité dans le délai légal imposé auprès du bureau de l'enregistrement compétent et adressera après opération au Preneur un exemplaire enregistré.

## 8. ASSURANCES

L'assurance habitation est prise en charge par le Bailleur. Cette assurance concerne l'incendie, le vandalisme, la tentative de et l'effraction, les dégâts de l'eau, le bris de glaces et le recours des voisins. Il est fortement conseillé au Preneur de souscrire une police R.C. familiale ainsi qu'une assurance qui couvrira le contenu du bien loué.

## 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS (voir annexes)

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 souffrir ces travaux sans indemnité, jusqu'à une durée maximale de quarante jours selon l'article 1724 du Code civil belge.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Il fera procéder annuellement à l'entretien de la chaudière (l'attestation dudit entretien annuel devra être transmise au Bailleur sans requête préalable de ce dernier). Le Preneur procédera également notamment à l'entretien et la révision des installations sanitaires, au détartrage de la chaudière individuelle, au remplacement de robinets, à la désobstruction des conduites d'évacuation, des cheminées, etc. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Il remplacera à ses frais toutes vitres brisées ou fêlées sauf si l'assurance prend en charge les réparations. Enfin, il entretiendra en bon état le jardin, ainsi que la passerelle, les terrasses et les abords privatifs.

Les obligations respectives des parties sont fixées par (1) la liste des réparations, travaux et entretiens imposés impérativement au bailleur et au preneur, (2) la liste restreinte d'intervention du preneur relative aux ascenseurs, (3) le tableau récapitulatif des interventions relatives aux installations de chauffage, (4) le tableau récapitulatif des interventions relatives aux installations électriques, (5) le tableau récapitulatif des interventions relatives au conditionnement d'air, tels que publiés au Moniteur Belge du 8 décembre 2017, annexés au présent contrat.

## 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. Sauf convention contraire, ceux-ci seront acquis sans indemnité et sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger la remise des lieux en leur état initial.

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. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, non plus qu'une obligation mise à sa charge.

Handwritten signature and initials, possibly 'CB' and 'LP', with a date '4' written above.

#### 11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES (voir annexes)

Le Preneur est tenu de respecter le règlement d'ordre intérieur dont il reconnaît avoir pris connaissance. 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. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de fournir une garantie du respect de ses obligations. Cette dernière s'élève à un montant équivalent à 2 mois de loyer, soit mille sept cent euros (1700€). Le Preneur constituera cette garantie en un compte bloqué auprès d'une banque belge. Elle sera, selon le cas, restituée 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 restitution 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. Elle ne pourra pas entretemps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

#### 13. 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 modération. En cas d'absence de commun accord pour la prise de rendez-vous, et suite à deux courriers recommandés restés sans réponse positive de la part du Preneur, l'accord du Preneur sera considéré comme obtenu par le Bailleur qui pourra dès lors venir contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur.

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.

#### 14. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le bail, sa naissance, son exécution, et ses suites :

- le Preneur élit domicile dans les lieux loués : Tomberg 64, boîte 2 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.
- le Bailleur est domicilié au Tomberg 64, boîte 3 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

Toutes correspondances, congés, citations, exploits, significations ou autres adressés à une autre adresse que celles mentionnées ci-avant seront considérés comme nuls et non avenue.

5

## 15. 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 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, la dite notification devant se faire exclusivement par courrier recommandé. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

## 16. CERTIFICAT ENERGETIQUE (voir annexes)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170221-0000375225-01-5 a été établi par Monsieur BEGHIN Christophe le 21/02/2017. Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : D
- émissions annuelles de CO2 : 42

## 17. DROIT

Tout différend relatif à la présente convention tombe sous le ressort du droit belge, et le cas échéant du droit régional bruxellois.

## 18. CLAUSES PARTICULIERES

Reçu ce jour <sup>du 25/05/</sup> 900€ pour le loyer de ..... 2018 versé antérieurement aux présentes par virement depuis le compte BE ~~75.36.30.13.10.58.51~~ sur le compte du Bailleur BE95 7360 3766 4558. Remise des clefs : dès réception de la garantie locative et du premier loyer. Reprise compteurs ; le Preneur s'engage à reprendre les compteurs de gaz et d'électricité au plus tard pour le ~~25/05/2018~~ et donne mandat, le cas échéant, au Bailleur aux fins de rentrer les documents nécessaires auprès des compagnies.

Fait à Bruxelles, le ~~6/05/2018~~ en 3 exemplaires. Le Bailleur veillera à remettre au Preneur un exemplaire original préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

## 19. ANNEXES

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de chacune des annexes suivantes :

- Etat des lieux **A FAIRE**
- Certificat PEB
- Règlement d'ordre intérieur
- Attestation de conformité électrique
- Attestation d'entretien de la chaudière
- Liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien
- Annexe à l'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.

\* : Nom, Prénom, Signature, le tout précédé de la mention "Lu et Approuvé".

06.05.2018 Le Bailleur \*  
Lu et approuvé  
~~.....~~  
06.05.2018 Lu et approuvé  
~~.....~~

Le Preneur \*  
6.5.2018  
Lu et approuvé  
~~.....~~



**Informations relatives à l'identification du document :**

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION  
Identifiant du contrat : 2018051400006067955  
Référence d'enregistrement : 2018G2462SP000000000550361

**Bureau de l'enregistrement compétent :**

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles  
Rue de la Régence 54 1000 Bruxelles  
Tel : 0257/742 90  
Fax : 0257/963 83  
E-mail : rzs.j.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

**Données du contrat :**

Bailleur : [REDACTED] Tomberg 0064 b3 1200 Woluwe-Saint-Lambert, né le  
(Limité aux 2 premiers bailleurs) [REDACTED]  
[REDACTED] Tomberg 0064 b3 1200 Woluwe-Saint-Lambert, né le  
[REDACTED]  
Preneur : [REDACTED] Rue Henri Vandermaelen 0062 b002 1150 Woluwe-Saint-  
(Limité aux 2 premiers preneurs) Pierre, [REDACTED]  
Situation du bien : 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Tomberg 64  
Date de début du bail : 25/05/2018  
Durée : 3 année(s)  
Loyer – Charges : 850.00 EURO /mois - ~~20~~ 600 EURO /mois  
Date(s) de signature : 06/05/2018 (contrat)  
Date de l'enregistrement : 14/05/2018 (contrat)  
Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

Le Receveur

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]