

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés;

L'Association Sans But Lucratif «*Logement pour Tous*» dont le siège social est établi à 1070 Anderlecht, Rue du Chimiste 34-36 / bte10, dont les statuts ont été publiés à l'annexe du moniteur belge le 12 septembre 1996 sous numéro 20.336/96 et du 6 août 1998 n°14078, agréé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale, et représentée par Pierre DENIS, directeur

agissant au nom et pour le compte de son mandant : **DELCOURT**

en vertu d'un contrat de mandat de gestion d'un immeuble ou d'un logement établi conformément à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du **28-03-2008** et signé le **24-06-13**

ci-après dénommé "le bailleur"

d'une part,

et **Monsieur Pierre-Charles Jassogne**
NN 57101621983
 Domicilié(s) **Rue Georges Leclercq, 5-7**
1190 Forest
 ci-après dénommé(s) « le preneur »

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte l'immeuble/la partie de l'immeuble/l'appartement sis : **Rue Georges Leclercq, 5-7 à 1190 Forest comprenant 1 chambre(s) à coucher – 2EME étage.**

Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie.

Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

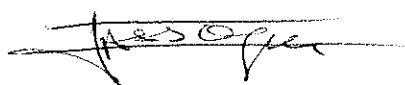
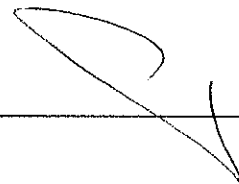
Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage reprise ci-dessous. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Composition de ménage

Nom	Prénom	Date de naissance	Lien de parenté
JASSOGNE	Pierre-Charles	16-10-57	ISOLE

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail à loyer portant sur la résidence principale. Le preneur reconnaît avoir pris connaissance, le cas échéant, du mandat de gestion en vertu duquel la présente convention est conclue et dont il peut lui être délivré une copie sur simple demande.

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 125 du Code du Logement ou, s'il s'agit d'un logement pris en gestion publique conformément aux articles 15 et suivants dudit Code, dans les conditions déterminées par l'article 18 §2 alinéa 3 dudit Code.

Une action en résiliation du bail pourra être entamée en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement ou si les conditions d'accès cessent d'être réunies en cours de bail.

Le bail pourra également prendre fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le preneur ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée par une décision motivée de l'agence immobilière sociale pour des cas individuels et dans des circonstances particulières.

2. Durée

Le bail est consenti pour un terme de **6 mois prenant cours le 01-07-18 pour finir le 31-12-2018**. A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du preneur qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 10 et constitution de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 4.

3. Loyer

3.1. Le loyer de base est fixé à **503,74 €** par mois.

3.2. Il sera indexé, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

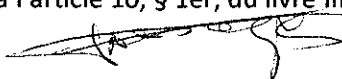
loyer de base x indice nouveau (indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail)
indice de base (indice du mois qui précède le mois au cours duquel le bail a été conclu)

L'indice de base est celui du mois de **5 / 2018 (177,24), en base 1988**.

Le loyer est payable avant le 10ème jour de chaque mois au compte du bailleur, n° BE29 0012 8859 3264. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du preneur. Le preneur est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande du bailleur.

4. Garantie

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.



Ladite garantie a été constituée le 23/02/2018 et était équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant (soit **979.80 €**). Elle est placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de la **BANQUE TRIODOS** et les intérêts seront capitalisés au profit du preneur. Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

5. Charges

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes et le cas échéant le traitement contre les nuisibles. Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

6. Provisions

Le montant mensuel de la provision pour charges privées et communes est fixé à **60,00 €**. Cette provision couvre notamment les charges suivantes : **chauffage et chauffage eau chaude – eau (appoint citerne et nettoyage des communs) - entretien des communs - électricité des communs - entretien de la chaudière – entretien de la ventilation – entretien des espaces verts – assurance incendie– traitement contre les nuisibles le cas échéant -**

Ces provisions pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur base du décompte de l'année précédente. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7. Domiciliation

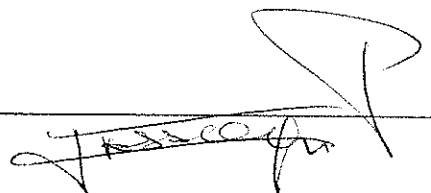
Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection du domicile, obligatoirement en Belgique.

8. Assurances

Les parties conviennent d'assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes : **non valide**

Nom de la Compagnie : **AG**

N° de la police : **51.527.801/000**



Les parties conviennent également de la souscription des assurances complémentaires suivantes sachant qu'il n'y a aucune obligation du preneur. Dans le cas où ces options sont retenues, il est expressément convenu que le bailleur souscrira pour compte de preneur ces assurances. Les frais seront repris dans le décompte des charges annuel. Une copie du ou des contrats souscrit(s) sera remise au preneur avec la copie du bail enregistré. Le preneur est informé que ces contrats cesseront d'être effectif automatiquement au moment où il ne sera plus locataire du bailleur.

- ~~1. Responsabilité Civile Familiale – AG Insurance – Top Familiale¹~~
~~2. Assurance contenu – AG Insurance – Top Habitation²~~

9. Conditions d'occupation

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

Le preneur s'engage à participer aux réunions de locataires organisées par « Logement pour Tous »

Le preneur s'engage en cas de difficultés financières à demander l'aide d'un service social ou d'un service de médiation de dettes.

A défaut de règlement d'ordre intérieur

- le preneur veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.
- Le preneur ne peut changer le cylindre de porte sans accord préalable du bailleur. Le preneur remettra une clé au bailleur.
- Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement.

10. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux.

L'état des lieux d'entrée a été réalisé le 1/02/2017 (joint au présent bail).

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

11. Modification du bien loué

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit. Les murs et plafonds doivent rester peints dans une couleur de teinte claire. En aucun cas ils ne pourront être recouverts de papier peint.

12. Entretien et réparations

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central ou convecteur et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit

¹ Biffer si non souhaitez – prime annuelle de 54,51 € en septembre 2016

² Biffer si non souhaitez – prime annuelle de 65,28 € en septembre 2016

la cause. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations entre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu de signaler au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparations qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui. Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

13. Recours

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

14. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

15. Affichage – visites

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous, selon des modalités à fixer de commun accord.

16. Résiliation aux torts du preneur

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résiliation équivalente au loyer d'un trimestre et, pour la même période, sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

17. Solidarité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail.

19. Taxes et impôts

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier.

La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le preneur a droit en tant que chef de famille est remplie et introduite auprès de l'administration par le bailleur. Il est tenu compte de cette réduction

lors du calcul du décompte des charges annuelles.

20. Clause d'intérêts

Sur toute somme due à quelque titre que ce soit (loyer, charges, réparations, etc...) non payée à l'échéance, le preneur devra en outre payer un intérêt au taux de 10 % l'an, calculé au jour le jour, à partir de la date de sa mise en demeure.

21. Décès

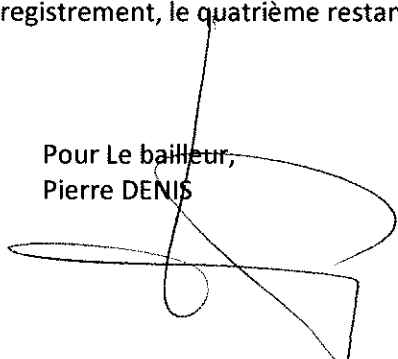
Il est expressément convenu qu'en cas de décès du ou des preneurs, le bail sera résilié de plein droit à l'expiration du deuxième mois suivant la date du décès.

22. Certification de la performance Energétique (PEB)


Le logement a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique établi le 21-05-17 et portant la référence : 557992-N-1-11-3-2. Le niveau de ce certificat est : A. Une copie de ce certificat est annexée au présent contrat.

Fait à Bruxelles, le **15-06-18** en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Pour Le bailleur,
Pierre DENIS



Le preneur,
Pierre-Charles Jassogne



Etat des lieux contradictoire Dressé avant l'occupation du bien loué

Ce 1er février 2017 les soussignés **Monsieur Pierre-Charles Jassogne** nouveau locataire et **Monsieur Olivier Vandentempel**, agissant en qualité de délégué de l'Agence Immobilière Sociale «Logement pour Tous asbl» appelée ci-après "l'A.I.S. gestionnaire du bien situé:

Rue Georges Leclercq, 5-7 - boîte n.c. à 1190 Forest
Appartement 1 chambre – 2.1 - 2^{ème} étage

Déclarons avoir procédé ensemble à l'état des lieux du bien précité, qui sera loué par les premiers nommés.

Le locataire dispose d'un délai de 15 jours à dater de la date d'établissement de l'état des lieux ou de la date de réception du rapport d'état des lieux pour communiquer ses remarques sur des problèmes qui n'auraient pas été constatés. Ces remarques devront être adressées par écrit.

Cet état des lieux à l'effet de déterminer, conformément à l'article 1730 et 1732 du Code Civil, l'état dans lequel le locataire reçoit le bien et dans lequel il devra le restituer à la sortie locative exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, force majeure ou usage normal.

De ce fait, le locataire s'engage à demander spontanément lors de son départ et au moment de la restitution des clefs, un examen du bien loué. Les clefs ne seront acceptées qu'après cette formalité.

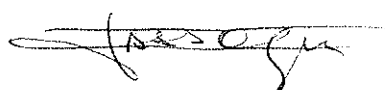
En outre, le locataire s'oblige, par la présente, à remettre le bien en son état primitif à la disposition de l'A.I.S. et à rembourser à celle-ci, les frais éventuels pour travaux de réparations et de remise en état qu'elle aurait à effectuer pour son compte au-delà du montant de la garantie locative.

Par "gauche" ou par "droite" il faut entendre ce qui se trouve à gauche ou à droite en regardant l'objet d'écrit et en regardant la façade principal pour les murs extérieurs et la disposition des pièces. Sauf en ce qui concerne les postes et remarques repris ci-dessous, le bien est réputé en bon état locatif.

Description générale

L'appartement, les équipements et les électro-ménagers sont **neufs** et de 1^{ère} occupation, voici un descriptif général de l'état du bien.

- L'installation électrique est conforme au règlement générale des installations électriques et vérifiée par un organisme de contrôle agréé. Les installations de chauffage ou le pré-équipement permettant cette installation est conforme aux normes en vigueur dans le logement.
- Les lieux sont vides et propres.
- Les plafonds sont enduits sous nouvelle peinture acrylique de teinte blanche. Ils sont garnis de soquet avec une ampoule fonctionnelle et un crochet pour le placement de suspension.
- Le logement est muni d'une ventilation double-flux (VMC) pour habitation passive.



- Tous les points lumineux sont munis d'ampoule fonctionnelle.
- Les murs sont enduits sous nouvelle peinture acrylique de teinte blanche.
- La porte d'entrée du logement est coupe-feu (RF), acoustique et anti-effraction neuve à 3 points d'ancrage sous peinture blanche, munie d'une serrure à cylindre GERA.
- Menuiserie intérieures (portes, ébrasements, chambranles) sous peinture de couleur blanche. Signalons que toutes les portes intérieures sont équipées d'une quincaillerie en aluminium (plaque et béquille). 1 butée de porte avec rondelle en caoutchouc et 1 clé sur chaque porte intérieure.
- Les plinthes sont en bois peintes en blanc pour toutes les pièces à l'exception de la salle de bain qui sont en carrelage 10 cm x 61 cm de même type que ceux des sols.
- Les sols sont recouverts de carrelage 61 x 61 cm de type « Porcellanato Grès Fin 9,2 », les joints sont uniformes.
- Baies vitrées, châssis de fenêtre en aluminium extérieur RAL 7016 mat /bois intérieur traités incolore P12 à triple vitrage acoustique, poignées béquilles assorties. Ils sont de type oscillo-battant, s'ouvrent et se ferment correctement. Tant les châssis, vitres, bâties coté intérieur et extérieur sont parfaitement propres. Les fenêtres sont équipées de double rail noir avec crochets et anneaux. Elles sont également équipées de garde-corps correctement fixés.
- Les tablettes de fenêtre sont en stratifiés sous mélaminé blanc.
- Les radiateurs RADSON à panneaux verticaux ou de type sèche-serviettes sous peinture d'usine blanche sont munis de vannes thermostatiques COMAP.
- Electricité de type encastré, plaquettes avec interrupteurs ou prises broches de terre en PVC blanc NIKO. Les prises et interrupteurs sont neufs et ne sont pas comptabilisés.
- Les sanitaires et la robinetterie qui est de marque GROHE sont neufs.
- Un détecteur de fumées BOSEC.
- Un tableau divisionnaire, les circuits sont répertoriés.
- Un parlophone Elvox.

Commentaire :

L'appartement est conforme à la description générale dans son ensemble hormis ce qui suit :

HALL D'ENTREE et VESTIAIRE

Plafond : Conforme à la description générale. 1 point lumineux

Murs : Conforme à la description générale, un parlophone Elvox neuf.

Plinthes, sol, électricité : Conforme à la description générale. Plinthes en bois.

Porte d'entrée du logement : Conforme à la description générale.

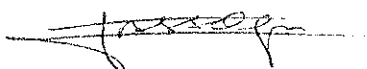
Commentaire :

WC

Plafond : Conforme à la description générale.

Murs : Conforme à la description générale. Une bouche d'aération.

Plinthes, sol, électricité, porte : Conforme à la description générale. Un tableau divisionnaire, les circuits sont répertoriés.



Vase WC : En porcelaine muni d'une chasse double commande encastrée GEBERIT, d'une lunette en PVC blanc.

Un porte rouleau en en inox chromé.

Commentaire :

SEJOUR AVEC CUISINE AMERICAINE

Plafond : Conforme à la description générale. 2 points lumineux. 1 détecteur de fumées.

Murs : Conforme à la description générale. Un thermostat SALUS et un variateur 3 positions. Bouches d'extraction et de pulsion pour le fonctionnement de la VMC.

Baie vitrée : Conforme à la description générale. Un ensemble composé de 1 double-ouvrant de type oscillo-battant et 1 ouvrant de type oscillo-battant.

Radiateur, plinthes, sol, électricité porte : Conforme à la description générale. 1 radiateur. Présence de prises télédistribution et internet.

Equipements de cuisine : Les caissons sont en bois stratifié sous mélaminé blanc, portillons en stratifié de couleur blanche avec poignée de tirage en inox brossé. Une plinthe assortie en bois stratifié sous mélaminé blanc complète les meubles bas.

Un meuble suspendu avec

- Un meuble de 100 cm x 70 cm deux portes de 50 l x 70 H et muni de sa tablette
- Un meuble de 60 x 70 cm ouvrant droite muni d'une tablette intermédiaire
- Un meuble de hotte 60 x 70 cm ouvrant droite
- Une hotte SMEG à charbon actif
- Un meuble de 60 x 70 cm ouvrant droite muni d'une tablette intermédiaire

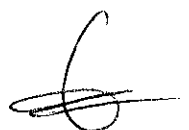
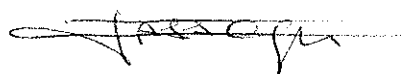
Table de travail avec :

- **Un plan de travail** en stratifié sous mélaminé blanc. Un joint périphérique silicone blanc correctement mis en œuvre.
- **Un évier** à double bac en inox avec égouttoir, une robinetterie modèle mélangeur à col de cygne avec volant d'eau froide et d'eau chaude de marque GROHE, 2 bouchons et 1 chaînette. Les robinets d'arrêts sont neufs. Autour de l'évier un joint périphérique en silicone blanc correctement mis en œuvre.
- **Une taque électrique SMEG** quatre zones de chauffe.
- Des carrelages blancs 15 x 15 entre le plan de travail et les meubles hauts et au-dessus des meubles de droite, 2 prises doubles y sont encastrées.

Un meuble bas, avec

- Un meuble de dessous d'évier à 2 portes de 100 cm, un trou sur le parement de droite pour le placement d'un électro-ménager. Une prise dans le fond du meuble.
- Un espace vide pour le placement d'un électro-ménager
- Un meuble four de 60 cm avec un **four SMEG** et un tiroir dans le bas
- Un meuble de 3 tiroirs de 60 cm

Commentaire :



BUANDERIE

Plafond : Conforme à la description générale. 1 point lumineux. Buses de la VMC apparentes.

Murs : Conforme à la description générale. Un robinet de service et une évacuation Geberit conformes à la description générale.

Plinthes, sol, électricité : Conforme à la description générale. Plinthes en bois. Un tableau divisionnaire, les circuits sont répertoriés.

Porte : conforme à la description générale.

Commentaire :

CHAMBRE

Plafond : Conforme à la description générale.

Murs, plinthes, sol, porte : Conforme à la description générale. Au mur, une bouche d'extraction.

Baie vitrée : Conforme à la description générale. Un ensemble composé d'1 châssis fixe et un ouvrant de type oscillo-battant + 1 autre châssis un ouvrant de type oscillo-battant

Tablette de fenêtre : Conforme à la description générale.

Electricité : Conforme à la description générale.

Commentaire :

SALLE DE DOUCHE

Plafond : Conforme à la description générale. Un point lumineux. Une trappe technique pour la VMC.

Murs : Conforme à la description générale, carrelés sur le pourtour de la douche avec du carrelage identique au sol et carrelé entre le lavabo et l'applique avec du 15x15 blanc. Une bouche d'extraction. Une applique murale IP44, un nouveau miroir et une tablette en verre correctement fixée.

Le radiateur, type sèche essuie en tôle émaillé et peint d'usine est muni d'une vanne thermostatique.

Tub douche en tôle émaillée de 90 x 90 muni de sa vidange automatique, un mitigeur, une garniture de douche avec flexible, une douchette et porte savon. Une paroi et une porte de douche en verre sécurisé 5mm et une poignée pour la porte de douche.

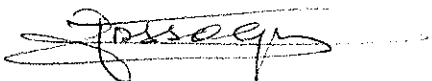
Vase WC : En porcelaine posé muni d'une chasse double commande GEBERIT, d'une lunette en PVC blanc.

Un porte rouleau en en inox chromé.

Un lavabo en porcelaine, une robinetterie mitigeur inox chromé GROHE avec chaînette et bouchon, un siphon en inox chromé. Les robinets d'arrêts sont neufs. Un caisson technique avec portillon aimanté en bois sous peinture blanche sous le lavabo.

Plinthes, sol, électricité, porte : Conforme à la description générale.

Commentaire :



INVESTIGATIONS

Des investigations ont été effectuées dans les canalisations et autres points suivants : Au niveau des évacuations des eaux usées, des égouts intérieurs, des installations d'eau, de la robinetterie, de l'électricité et du chauffage. En conclusion l'ensemble est en parfait état de fonction, les joints sont neufs et ne coulent pas, toutes les évacuations sont en état de fonction et aucune n'est bouchée.

COMPTEURS

Compteur eau froide, eau chaude et intégrateur dans le placard sur le palier :

Compteur d'eau froide n°1613360

Index : 0,26

Compteur d'eau chaude

Index : 0,042

Intégrateur

Index : /

Compteur électrique n°3078174

Index jour : 6,9 Index nuit : 5,3

Code EAN : 541448965000854463

Compteur électrique communs n°3078203

Index jour : 692,8 Index nuit : 766,8

Code EAN : 541448965000854494

Compteur de gaz communs n° :

Index : 1407,448

Code EAN : 541448965000854500

Électricité et eau à ouvrir à ouvrir au nom du locataire

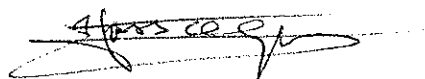
Clés remises : 2 clés GERA 519 du logement / immeuble. + 1 clé de BAC temporaire.

Il est strictement interdit de fixer une parabole sur les façades arrière et avant. Le percage sur les murs intérieurs est interdit.

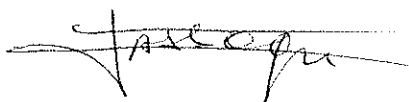
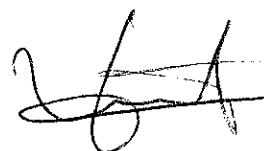
Fait à Forest, le 1^{er} février 2017 en deux exemplaires.

Monsieur Pierre-Charles Jassogne

"Lu et approuvé"



Pour l'A.I.S.,
Olivier Vandentempel





Région de Bruxelles-Capitale

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

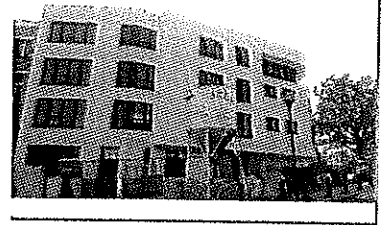
Ce document fournit des informations utiles sur la performance énergétique du bâtiment (PEB). Des explications et informations complémentaires plus détaillées figurent dans les pages suivantes.

Appartement A2.1
Rue Georges Leclercq 5/2.1
1190 Forest

Superficie : 61 m²

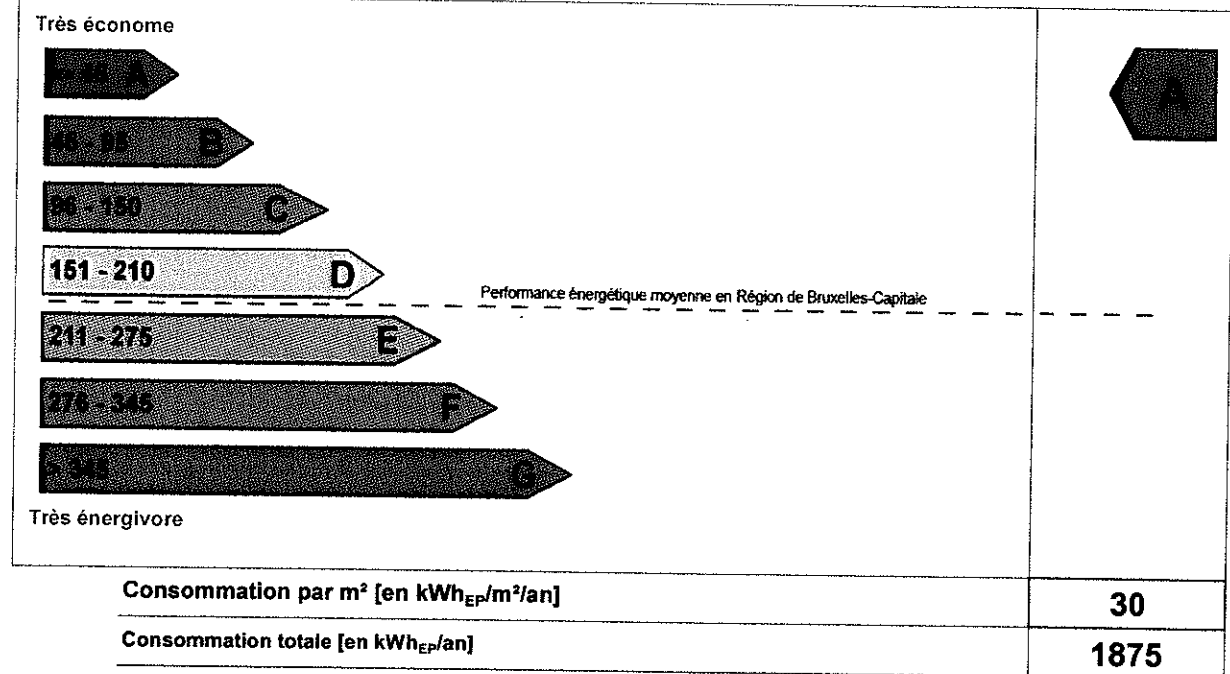
Certificat n° : 557992-N-1-11-3-2

valable jusqu'au : 21/05/2027



1

Performance énergétique du bâtiment



2

Emissions CO₂

Emissions annuelles de CO₂ par m² [kg CO₂/m²/an]

PEU



BEAUCOUP

6

3

Respect des exigences énergétiques et de la qualité du climat intérieur

Oui | Non

☒ | ☐

Exigence niveau E

21

Niveau E

☒ | ☐

Exigence niveau K

20

Niveau K

☒ | ☐

Exigence U_{max} - R_{min}

☒ | ☐

Exigence installations techniques

☒ | ☐

Exigence ventilation

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage

Oui | Non

☒ | ☐

Si oui, est-elle conforme ?

☒ | ☐

Exigence Surchauffe

☒ | ☐

4

Informations administratives

Certificat délivré le : 22/05/2017

Coordonnées du conseiller PEB :

Nom, Prénom :

BAYET Christian

Affectation :

Habitation individuelle

Numéro d'agrément :

PEBPP-1012360



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Appartement A2.1
Rue Georges Leclercq 5/2.1
1190 Forest

Certificat PEB n° 557992-N-1-11-3-2
Valable jusqu'au : 21/05/27

Annexe

Ce certificat est une carte d'identité de la performance énergétique du bâtiment (PEB) qui vous concerne. Il a pour but d'informer et de sensibiliser les acheteurs ou locataires potentiels de la qualité énergétique du bien.

Chaque bâtiment qui est construit, mis en vente ou mis en location en Région de Bruxelles-Capitale doit posséder ce document.

Le présent certificat a été établi par l'IBGE, sur base des informations de la déclaration PEB fournie par le conseiller PEB, comprenant entre autres un calcul de la consommation normalisée issu de la dernière version du logiciel de calcul mis à disposition par l'IBGE. Le certificat PEB original est à garder par le propriétaire jusqu'à la fin de sa période de validité.

Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter :

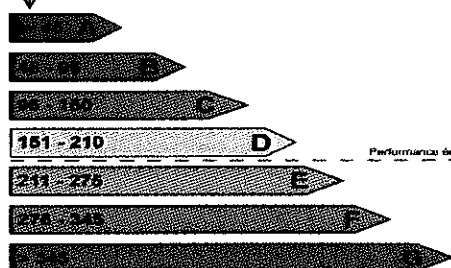
plaintes-cert@environnement.brussels

Veuillez trouver ci-dessous plus d'explications concernant les données reprises dans le certificat

Performance énergétique du bâtiment

Les classes A à E possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
Les bâtiments les plus performants qui soient appartiennent à la classe A+, les plus énergivores à la classe G.

La classe énergétique du bâtiment est indiquée dans la flèche.
Elle est déterminée sur base de la consommation par m².



La ligne en pointillés représente la performance énergétique moyenne des bâtiments du parc immobilier de la Région appartenants à la même affectation que celui-ci, à la date de l'établissement de ce certificat.
Si la classe énergétique du bâtiment se situe au-dessus de cette limite, il consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des bâtiments bruxellois de cette affectation.

La valeur de consommation par m² et la consommation totale se veulent indicatives et peuvent diverger de la consommation réelle du bien, suivant l'occupation qui en est faite.
Elles sont calculées en prenant en compte les caractéristiques des installations techniques et des parois du bâtiment, ainsi que certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

La valeur de consommation indiquée est donnée pour une année climatique moyenne.
Vous pouvez donc comparer les valeurs de consommation de certificats de performance énergétique de biens de même affectation, établis à des années différentes, mais pas directement les comparer à votre facture énergétique annuelle, qui elle, varie en fonction du climat de l'année.

La valeur de consommation par m² de ce bâtiment est exprimée en kilowattheure d'énergie primaire (kWhEP), ce qui permet, au moyen de facteurs standards de conversion, de tenir compte des quantités d'énergie consommées en fonction des combustibles. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien, ...).

Consommation par m² [en kWhEP/m²/an]

30

Consommation totale [en kWhEP/an]

1.875

2

Emissions CO2

Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques.

La quantité de CO₂ émise est proportionnelle à la quantité de combustible et d'électricité utilisée pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement le refroidissement de l'habitation.

CONVENTION ANNEXE AU BAIL CONCLU LE 15-06-18

L'Association Sans But Lucratif «**Logement pour Tous**» dont le siège social est établi à 1070 Anderlecht, Rue du Chimiste, 34-36 bte 10, agréé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale, et représentée par Pierre DENIS, gestionnaire du bien dont le bail fait l'objet dans le cadre d'un mandat de gestion :

Etabli le **01-12-16**

Entre « Logement pour Tous » et **DELCOURT**

Pour le ou les logements situés : **Rue Georges Leclercq, 5-7 à 1190 Forest**

ci-après dénommé " le mandataire "

ET :

Monsieur Pierre-Charles Jassogne (NN : 57101621983)

Qui en vertu du bail s'est (se sont) engagé(s) à élire domicile à l'adresse du bien loué : **Rue Georges Leclercq, 5-7 à 1190 Forest comprenant 1 chambre(s) à coucher – 2EME étage.**

ci-après dénommé " le preneur "

Le mandataire accorde au preneur, pour une année, une réduction mensuelle de **109,15 €** sur le loyer mensuel repris dans le bail et s'élevant à **503,74 €** à dater de la date de prise d'effet du bail, soit le **01-07-18**.

En conséquence, l'occupant est tenu de payer chaque mois la somme de **454,59 €**. Il s'agit du montant du loyer de base de 503,74 € minoré de la réduction mensuelle de 109,15 € et majoré de la provision pour charges fixée à ce jour à : 60,00 €.

Cette réduction est accordée **pour un an, uniquement** si le preneur a fait la preuve qu'il dispose, au moment de l'entrée dans le logement de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social déterminé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Le montant de la réduction pourra être adapté à tout moment par Logement pour Tous afin de respecter la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale ou les règles internes de Logement pour Tous.

La réduction pourra être prolongée, pour un an, après accord de Logement pour Tous et si le preneur remet au plus tard à la date anniversaire de son bail un document faisant la preuve que ses revenus sont inférieurs au revenu d'admission dans le logement social déterminé par la Région de Bruxelles-Capitale. La réduction cessera d'être accordée si le mandataire est déchargé de la gestion locative du bien susmentionné.

Les revenus pris en considération sont les revenus cumulés des membres du ménage du preneur couvrant soit :

- Le mois ou les 3 mois précédant l'entrée dans le logement ou la date anniversaire du bail ;
- l'année précédant ou l'avant dernière année précédant l'année d'entrée dans le logement ou la date anniversaire du bail.

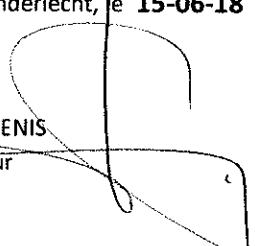
Les revenus du preneur peuvent être établis sur base : d'une attestation du Centre public d'Aide sociale, d'un organisme de paiement des allocations de chômage, du Fonds des Accidents du travail ou d'une société d'assurances à prime fixe ou d'une caisse commune d'assurances agréés conformément à la loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail, du Fonds des Maladies professionnelles, de l'Office national des Pensions ou de l'organisme débiteur d'une pension de service public, du décompte annuel ou de fiches de salaires émanant de l'employeur des preneurs, d'un organisme de paiement des allocations de remplacement à défaut de tout autre revenu.

Le preneur s'engage à fournir dans les délais prévus les pièces probantes de ses revenus ou renonce à la réduction de loyer.

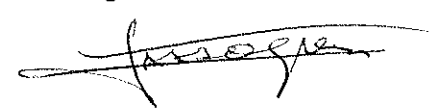
Le preneur autorise le bailleur à introduire, sur base de son numéro national repris ci-dessus, une demande de certificat de revenus auprès du Ministère des Finances.

Fait à Anderlecht, le **15-06-18**

Pierre DENIS
Directeur



Le preneur
Pierre-Charles Jassogne



Bruxelles, le 15 juin 2018

Objet : résiliation du bail de Monsieur JASSOGNE Pierre-Charles, locataire de l'appartement 2.1 de la Rue Georges LECLERCQ 5-7 à 1190 FOREST

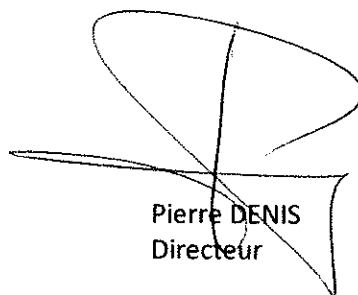
Monsieur JASSOGNE,

Votre bail a été conclu le 15/06/2018 pour une durée de 6 mois prenant cours le 1/07/2018 et se terminant le 31/12/2018.

Suivant les dispositions de la loi sur les baux à loyer, il peut être résilié moyennant un renon notifié 3 mois avant la date d'expiration.

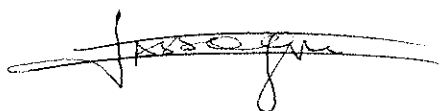
Nous vous remettons donc par la présente votre préavis, il prendra cours le 01/10/2018 pour se terminer le 31/12/2018.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations cordiales.



Pierre DENIS
Directeur

Pour Accusé de Réception :
le 15/06/2018



Monsieur Pierre-Charles Jassogne
Rue Georges Leclercq, 5-7

1190 Forest

Bruxelles, le 15 juin 2018

Objet : CONFIRMATION PLAN PAIEMENT / Loyer+charges : 454,59 € / Solde compta : 287,63 € / Solde garantie: 0,00 €

Monsieur,

Voici le plan de paiement convenu ce jour, à savoir que **vous rembourserez vos arriérés s'élevant à 287,63 € par des versements mensuels de 50.00 € et ce à partir du mois de juillet 2018.**

date limite de paiement	loyer + provision charges	arriérés	Total	Total arriérés = 287.63 €
10-juil-18	454,59 €	50,00 €	504,59 €	237,63 €
10-août-18	454,59 €	50,00 €	504,59 €	187,63 €
10-sept-18	454,59 €	50,00 €	504,59 €	137,63 €
10-oct-18	454,59 €	50,00 €	504,59 €	87,63 €
10-nov-18	454,59 €	50,00 €	504,59 €	37,63 €
10-déc-18	454,59 €	37,63 €	492,22 €	- €

Ces paiements sont à effectuer en même temps que vos versements de loyers et provisions pour charges sur le compte de Logement Pour Tous BE29 0012 8859 3264.

Nous insistons sur la nécessité absolue de respecter ce plan car, à défaut, nous devons appliquer la procédure reprise au dos de cette lettre.

Pour accord,

Pierre-Charles JASSOGNE

