

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE: Scheerlinck Jana
N° IPI: 514035
New Immo Wemmel, A. Verhasseltstraat 2, 1780 Wemmel
Tél 02/460 02 24 - info@immo-wemmel.be
ORGANISME DE CAUTIONNEMENT DES TIERS: AXA



CONTRAT DE BAIL POUR UNE RESIDENCE PRINCIPALE EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Entre les parties:

1. Madame Gilberta Maria L Rombaut, née à Alost le 26/10/1927 (Numéro de Registre National : 27.10.26-116.32), domiciliée à 1780 Wemmel, Populierendreef 25.

Le bailleur est représenté pour toute information ou requête du locataire par :
par Ivo Claeys, S. Comm. NEW IMMO-WEMMEL ayant son siège à 1780 Wemmel, Rue A. Verhasselt 2 boîte 1,
en sa qualité de gestionnaire en vertu du contrat de gestion à durée indéterminée conclu le 17/12/2020.

Dénommé(s) ci-après le "bailleur"

Et

2. Monsieur Christiaan Oyen, né à Hechtel le 22/07/1948 (Numéro de Registre National : 48.07.22-291.09), domicilié à 1030 Schaarbeek, Rue Verte 325.

Dénommé(s) ci-après le "locataire"

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

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1.	Parties
ARTICLE 2.	Bien immeuble loué
ARTICLE 3.	But de cette convention
ARTICLE 4.	Durée
ARTICLE 5.	Loyer
ARTICLE 6.	Garantie locative
ARTICLE 7.	Etat du bien loué - Etat des lieux
ARTICLE 8.	Entretien et réparations
ARTICLE 9.	Frais
ARTICLE 10.	Assurance
ARTICLE 11.	Sous-location et cession de bail
ARTICLE 12.	Destination du bien
ARTICLE 13.	Travaux d'embellissement, améliorations et transformations
ARTICLE 14.	Animaux domestiques
ARTICLE 15.	Visite et contrôle par le bailleur
ARTICLE 16.	Résolution de la convention aux torts du locataire
ARTICLE 17.	Expropriation par les Autorités
ARTICLE 18.	Impôts et taxes
ARTICLE 19.	Enregistrement
ARTICLE 20.	Solidarité
ARTICLE 21.	Décès du locataire
ARTICLE 22.	Environnement - Sol
ARTICLE 23.	Cuves à mazout
ARTICLE 24.	Vacance immobilière et délabrement
ARTICLE 25.	Détecteurs de fumée
ARTICLE 26.	Certificat de performance énergétique
ARTICLE 27.	Aménagement du territoire
ARTICLE 28.	Zones à risque d'inondation
ARTICLE 29.	Election de domicile
ARTICLE 30.	Dispositions diverses
ANNEXES	

Handwritten signature and initials in black ink, located in the lower right area of the page.

ARTICLE 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat:

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

Coordonnées complémentaires du bailleur :

Tél: **02 460 02 24**

Email: **rentcare@immo-wemmel.be**

Coordonnées complémentaires du locataire:

GSM: **+32 465 47 66 55**

Email: **Adelingeoris@gmail.com**

ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE LOUÉ

Description du bien:

Nature: **Studio au premier étage**

Adresse: **Rue de la victoire 5A, 1060 Saint-Gilles**

Description du logement: **Pièce de vie, cuisine non équipée, douche, toilette et lavabo.**

Avec compteurs individuels pour le gaz et l'électricité et compteurs de passage pour l'eau.

Mode de gestion de l'immeuble : **pas de syndic.**

Ci-après : 'le bien'.

ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION?

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


ARTICLE 4. DURÉE

4.1 Courte durée

Le bail est conclu pour une durée de **1 an** (maximum trois ans), prenant cours le **01/12/2021** et prenant fin le **30/11/2022**.

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

Si la convention de bail est conclue pour **une durée de six mois ou plus**, celle-ci prend alors fin moyennant un préavis donné par l'une des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu. Le locataire peut résilier à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et d'une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer. Le bailleur ne peut résilier qu'après la

 3

première année de location pour cause d'occupation personnelle, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer.

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

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

4.2 — Durée de neuf ans

~~Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le et prenant fin le~~

Possibilité de résiliation d'un bail d'une durée égale ou supérieure à neuf ans:

A. **LE BAILLEUR** ne peut mettre un terme à la convention de bail que pour les motifs suivants:

- ~~* à tout moment, moyennant un préavis d'au moins six mois, s'il a l'intention soit d'occuper le bien loué personnellement, soit de le faire occuper par ses ascendants ou ceux de son conjoint ou par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré, conformément aux conditions visées à l'article 237, § 2 du Code bruxellois du logement. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien à des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.~~

~~A la demande du locataire, le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur devra répondre à cette demande dans un délai de deux mois à dater de la notification; à défaut de ce faire le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.~~

~~Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.~~

- ~~* à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué, conformément aux conditions visées à l'article 237, § 3 du Code bruxellois du logement:~~

~~En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble pourra, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de six mois pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année. Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt quatre mois suivant l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire.~~

- ~~* à l'expiration du premier et du deuxième triennat, moyennant un préavis de six mois, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le congé est donné à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.~~

 4

3. Révision du loyer

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. LA GARANTIE LOCATIVE

Le locataire doit constituer une garantie sous l'une des formes suivantes :

- ~~1. Deux mois de loyer, à savoir une garantie locative de € déposée sur un compte bloqué individualisé à son nom. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.~~
- ~~2. Trois mois de loyer, à savoir une garantie locative de €, délivrée par une institution financière conformément aux modalités de l'article 248 du Code bruxellois du logement, cette dernière s'engageant à payer les sommes dues au bailleur en exécution de cette convention sur présentation d'un accord des parties ou d'une décision judiciaire.~~
- ~~3. Trois mois de loyer, à savoir une garantie locative de €, délivrée par le CPAS de et résultant d'un contrat type conclu entre un CPAS et une institution financière,~~

~~B. LE LOCATAIRE a la possibilité de mettre un terme à la convention de bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Si le locataire met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer au bailleur une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le préavis est donné au cours de la première, deuxième ou troisième année du premier triennat de ce contrat.~~

Lorsque le bailleur donne son préavis conformément à l'article 237, § 5 du Code bruxellois du logement, le locataire peut à son tour mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Le bail de neuf ans ne prend pas fin automatiquement mais uniquement lorsqu'un congé est notifié soit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, soit par le locataire au moins trois mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail est prolongé pour une durée de trois ans.

Dans tous les cas où un préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

ARTICLE 5. LE LOYER

1. Montant

Loyer de base : **550 € par mois.**

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

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro **BE78 1431 0559 2786** avant le premier jour ouvrable du mois

Indice de base (= indice de santé): **septembre 2021 = 112,29**

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

2. Indexation du loyer

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

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

Dans cette formule, l'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande. Si le recours à l'indice santé n'est plus obligatoire légalement, l'adaptation du loyer s'effectuera en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

ARTICLE 8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

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

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

Même si les travaux de réparations exigés durent plus de quarante jours, ils ne pourront pas donner lieu à des dommages et intérêts ou à une rétention des loyers par le locataire.

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

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

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces obligations de principe, les parties sont tenues de se référer à la liste non limitative des réparations et travaux d'entretiens incombant impérativement au locataire ou au bailleur, telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017, reprise à l'annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 9. FRAIS

L'usage des installations d'utilité publique (eau, électricité, mazout de chauffage, gaz...) ainsi que la location et les frais de compteurs et d'installations, tels que l'abonnement, le placement ou le remplacement, sont à charge du locataire.

Au début ainsi qu'à la fin du bail, il sera procédé au relevé des compteurs.

- Provision pour les parties communes: **15 EUR / mois.**
- Provision pour consommation privée de l'eau: **20 EUR / mois**



~~cette dernière s'engageant à payer les sommes dues au bailleur en exécution du présent contrat de bail sur présentation d'un accord des parties ou d'une décision judiciaire.~~

4. Le locataire dépose une garantie sous forme de bon de capitalisation de **1650 €** délivré par **Korfine**, pour garantir la bonne exécution de ses obligations aux termes du contrat de location.
Ce bon de capitalisation est au nom du locataire. Les intérêts seront capitalisés.
La somme correspondant au montant de la caution ainsi fixée sera mise à la disposition des locataires moyennant un accord écrit entre parties ou moyennant la présentation d'un jugement.

Cette garantie locative assure que le locataire respectera les engagements de cette convention. Cette garantie locative sera libérée, sous déduction des éventuelles sommes restant dues, à l'échéance du terme de cette convention et après que le bon et complet respect des engagements aient été constaté par le bailleur. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconque autres frais.

ARTICLE 7. ETAT DU BIEN LOUE - ETAT DES LIEUX

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

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

1. L'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
2. L'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
3. L'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

Un état des lieux détaillé et contradictoire sera établi à frais communs entre les parties tant à l'entrée du locataire qu'à sa sortie du bien loué. Les parties désignent à cette fin: **Expert Huenaerts de 1780 Wemmel, rue du Panorama 3. Tél: 02 460 68 82 (de 8.30h à 9.30h)**

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

Conformément à l'article 1730, §1er du Code civil, un état des lieux détaillé est établi à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.



ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES

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

ARTICLE 15. VISITE ET CONTROLE PAR LE BAILLEUR

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

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

ARTICLE 16. RESOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer et les frais de remise en bon état.

ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITES

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

ARTICLE 18. IMPOTS ET TAXES

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

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Le locataire versera la provision au bailleur en même temps que le loyer et à la même échéance. A la réception du décompte, le bailleur ou le locataire restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions déjà versées et les charges réelles. Tous les ans le montant de la provision sera révisé sur la base du montant des frais réels de l'année écoulée. Le locataire déclare avoir pris connaissance des clauses énoncées dans les statuts (acte de base et règlement de copropriété) et du règlement d'ordre intérieur qu'il observera ainsi que les décisions prises par l'assemblée générale ou le conseil de copropriété.

ARTICLE 10. ASSURANCES

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

ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien.
La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN

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

Toute éventuelle charge fiscale supplémentaire dans le chef du bailleur résultant du non-respect de cet accord sera récupérée à charge du locataire (notamment taxe sur la résidence secondaire à défaut d'inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'habitation louée).

ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMÉLIORATIONS ET TRANSFORMATIONS

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

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

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

Si la convention de bail est conclue pour une durée de 9 ans ou plus, le bailleur peut, maximum une fois par triennat, réaliser des travaux d'économie d'énergie.

Les travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire peuvent être réalisés à tout moment.



ARTICLE 22. ENVIRONNEMENT - SOL

Le locataire s'engage à respecter les obligations reprises à l'article 63§2 de l'ordonnance du 5 juin 1997 : "Toute personne qui est ou était détentrice d'un permis d'environnement, est par ailleurs obligée de remettre l'emplacement de l'installation dont l'exploitation prend fin ou n'est plus autorisée, à nouveau dans un état tel que plus aucun risque, nuisance ou gêne ne se présente. Lorsqu'il s'agit de la réhabilitation d'un terrain dont l'aménagement représente une activité à risque dans le sens de l'article 3, 3° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ou lorsque pendant la réhabilitation, on découvre une pollution du sol, alors cette réhabilitation est exclusivement soumise à l'application de l'ordonnance du 5 mars 2009."

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

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

ARTICLE 23. CUVES A MAZOUT

Le bailleur déclare que le bien loué **ne dispose pas** d'une cuve à mazout.

ARTICLE 24. VACANCE IMMOBILIÈRE ET DÉLABREMENT

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

ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE

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

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



ARTICLE 19. ENREGISTREMENT

A. Si le contrat de bail est « exclusivement » destiné au logement

L'enregistrement du bail, qui est exclusivement destiné au logement d'une famille ou d'une personne, doit être assuré par le bailleur, qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. Il doit présenter au bureau de l'enregistrement trois exemplaires du contrat de bail, dont deux lui seront restitués munis de la mention de l'enregistrement. Il devra alors remettre l'un de ces exemplaires au locataire. Il est donc nécessaire de rédiger le contrat de bail en quatre exemplaires pour que, durant la formalité de l'enregistrement, le locataire ait en mains un exemplaire du contrat, signé par le bailleur. L'enregistrement est en principe gratuit. Si, toutefois, par suite d'une modification de la législation ou par suite d'un enregistrement tardif, des frais étaient tout de même liés à l'enregistrement, ils seraient à charge du bailleur.

Au cas où le contrat de bail aurait été conclu pour neuf ans, ou si conformément à l'article 4, § 1^{er}, troisième alinéa un contrat de bail de neuf ans prendrait corps, l'attention du bailleur est attirée sur le fait qu'en cas d'absence d'enregistrement en temps utile, le locataire peut résilier le contrat de bail sans respecter le délai de préavis habituel de trois mois, et sans devoir payer l'indemnité de préavis de trois, deux ou un mois de loyer fixée à l'article 4, §2 B. (idem pour le bail de longue durée et pour le bail à vie).

A défaut d'enregistrement de la convention de bail, le locataire peut résilier celle-ci sans avoir à observer un délai de préavis ni à payer une indemnité de préavis à la condition d'avoir mis le bailleur en demeure par voie recommandée de faire enregistrer la convention de bail et que cette demande soit restée sans suite pendant un mois.

ARTICLE 20. SOLIDARITÉ

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

ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE

La convention de bail prend fin automatiquement en cas de décès du locataire.

Le bailleur peut considérer la convention de bail comme résolue si :

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



ARTICLE 26. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bailleur dispose d'un certificat de performance énergétique avec pour code 20170726-0000509292-01-9 et daté du **26/07/2017**.

Conformément au certificat de performance énergétique, le bien immobilier objet du présent contrat appartient à la classe énergétique .

Une copie de ce certificat de performance énergétique est remise au preneur, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu.

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

ARTICLE 27. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : APPLICABLE UNIQUEMENT POUR LES BAUX DE PLUS DE NEUF ANS!

Non applicable.

ARTICLE 28. ZONES À RISQUE D'INONDATION

Le locataire est conscient qu'à la connaissance du bailleur, le bien loué **ne se trouve pas** dans une zone présentant un risque d'inondation. Le locataire est satisfait de ces informations et décharge le bailleur de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 29. ELECTION DE DOMICILEELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 30. DISPOSITIONS DIVERSES

Le présent bail est toutefois conclu sous la condition suspensive de constitution d'une garantie locative par le locataire comme stipulé ci-avant et au plus tard avant la prise d'effet du bail. En cas de non-réalisation de cette condition suspensive, le bailleur se réserve le droit de ne pas remettre les clés du bien et de considérer le premier mois de loyer comme indemnité.

Le locataire s'engage à soumettre au bailleur, endéans le mois à compter de la prise d'effet du bail, la preuve de domiciliation dans le bien loué.

Le locataire confirme, préalablement à la signature du présent bail, avoir reçu les informations précontractuelles.



ANNEXES

Arrêté du 23 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale instaurant une liste non-limitative de réparations et travaux d'entretien qui sont impérativement à charge du locataire et à charge du bailleur (M.B. 8/12/2017) ;

Arrêté du Gouvernement bruxellois portant une note explicative sur les différentes dispositions légales en matière locative (pas encore publié par le Gouvernement bruxellois) ;

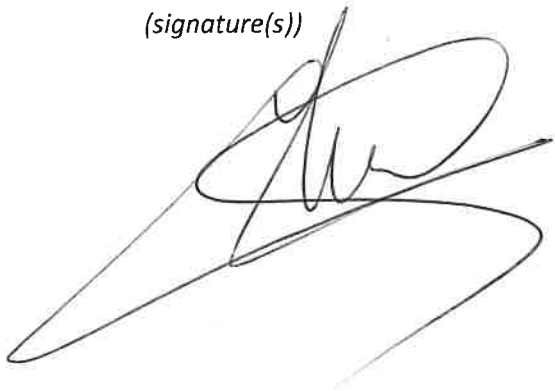
Arrêté du Gouvernement bruxellois fixant les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipements (pas encore publié par le Gouvernement bruxellois).

- Certificat de performances énergétiques- Etats des lieux- Aide mémoire - documents reprise des compteurs

Fait à **Wemmel** le **29/10/2021**.

En autant d'exemplaires que de parties, deux exemplaires e étant destinés à l'enregistrement.
Chaque partie reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Le Bailleur
(signature(s))

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Le Locataire
(signature(s))

A handwritten signature in black ink, featuring a series of connected loops and a final vertical stroke.

ANNEXE 1 : liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur

La liste reprise ci-dessous, ainsi que celles reprises aux annexes 2 à 5, s'entendent sans préjudice des autres obligations incombant aux parties, telles que l'obligation pour le locataire d'user du bien loué en bon père de famille ou d'informer le bailleur des réparations devant être exécutées.

Ces listes déterminent le débiteur de ces obligations quelle que soit la personne qui les exécute concrètement. La question se pose souvent lors de réparations et travaux aux parties communes de plusieurs lots privés. Ces listes permettent à cet égard de déterminer quels frais de réparation et d'entretien des communs avancés par le bailleur devront lui être remboursés par le preneur, pour autant que le bail le prévoit.

En cas de manquement à ses obligations, le locataire s'expose en toute hypothèse à devoir réparer le dommage qui en découlerait. De la même manière, le bailleur reste tenu des réparations locatives rendues nécessaires par un vice caché, la vétusté ou la force majeure.

Les obligations des parties sont inspirées par les principes généraux suivants :

En matière de baux d'habitation, sont à charge du propriétaire/bailleur :

- Les grosses réparations ;
 - Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou des travaux de menu entretien ;
 - L'obligation, en cours de bail, d'entretenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire d'y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au preneur l'entière et complète jouissance de la chose louée ;
 - Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire ;
 - La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien dans le chef du locataire ;
 - La transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.
- En matière de baux d'habitation, sont à charge du locataire :
- Les réparations locatives ou de menus entretiens telles que désignées par le tableau ci-après. La jurisprudence – mais surtout l'usage – a bien précisé les réparations locatives et d'entretien à charge des locataires en tenant compte de l'évolution des matériaux et des techniques ;
 - L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante ;
 - L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué. À défaut, il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.
 - Par contre, il sera tenu compte des manquements et déficiences consignés dans l'état des lieux réalisé à l'entrée pour exonérer en tout ou en partie la responsabilité du locataire.

1	Objets de l'obligation	A charge du bailleur	A charge du locataire
	Adoucisseurs, filtres, appareils de traitement de l'eau	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien et nettoyage périodiques lorsque le matériel le requiert se basant sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur b) Entretien et remplacement de l'éventuel filtre

2	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur	a) Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement des pièces dépassant l'entretien courant	a) Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation b) Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information du bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes
3	Appareils électroménagers qui ne sont pas expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselle, hottes, machines à laver, séchoirs, cuisinières, four, micro-ondes, etc.)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien régulier conformément aux caractéristiques de l'équipement, le cas échéant, tel que précisé dans le bail ou dans les notices d'emploi et d'entretien des appareils qui lui auront été remises par le bailleur et notamment le nettoyage au moyen des produits adéquats, le détartrage, le dégraissage, le remplacement des interrupteurs qu'il aurait lui-même dégradés, des ampoules, des joints d'étanchéité, des fusibles, des fermetures des portes
4	Ascenseurs	a) Voir annexe 2	a) L'entretien, le contrôle périodique conformément à la réglementation en vigueur et le remplacement par un professionnel des pièces devant être renouvelées périodiquement, voir annexe 2
5	Baignoires – douches – bideets – éviers, lavabos	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage (au moyen de produits adéquats, non corrosifs et non griffants), détartrage b) Réparation des éclats dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émailage le cas échéant) c) Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement de ceux-ci si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau d) Entretien des robinets et remplacement des joints de ces robinets et autour de ceux-ci e) Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés
6	Balcons – terrasses – garde-corps	a) Entretien du gros œuvre nécessaire b) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires	a) Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs b) Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité c) Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale d) Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire
7	Boîtes aux lettres	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien en ce compris le graissage ou le graphage des serrures, pènes, charnières ou paumelles b) Fourniture et placement des plaquettes nominatives
8	Chauffage	a) Voir annexe 3	a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur. b) Chauffage suffisant de l'habitation c) Voir annexe 3

Chaudière-eau, boilers	a) Réparations et remplacement nécessaires b) Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentin (pour autant que le locataire ait répondu à ces obligations d'entretien et de détartrage)	a) Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien b) Décrasser les trous à gaz
9		
Cheminées	a) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires (ex: conduits de cheminée)	a) Ramonage périodique, par un professionnel, des conduits d'évacuation en fonction de la législation ou, si elle ne prévoit aucune obligation particulière, en fonction de la fréquence d'utilisation et à tout le moins peu avant sa sortie des lieux loués b) Entretien et réparations notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre c) Nettoyage, cirage éventuel. Le locataire n'est toutefois pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée résultant d'un usage normal
10		
Citermes, puits	a) Réparations, curage (sauf si imputable au locataire par exemple dû à un mauvais entretien des corniches), remplacement de la jauge éventuelle,	a) Information du bailleur des dégradations et anomalies éventuelles b) En cas de citerne à mazout, maintien d'un niveau de combustible suffisant afin d'éviter l'encrassement; en cas de débordement, la remise en état incombe au locataire qui doit exercer son recours contre le fournisseur
11		
Conditionnement d'air	a) Détail des interventions à charge du bailleur (voir annexe 5)	a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur b) Détail des interventions à charge du locataire (voir annexe 5)
12		
Détecteurs de fumée placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement si nécessaire des piles
13		
Égoûts et tuyaux de décharge	a) Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple, l'usage de produits corrosifs)	a) Entretien, nettoyage et débouchage des collecteurs et tuyauteries de décharges, sterputs, chambres de visite, avaloirs, branchements horizontaux et colonnes, sauf si l'obstruction est causée par un défaut des installations
14		

15	Électricité	a) Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	<p>a) Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires</p> <p>b) Le locataire est tenu de laisser aux points lumineux des fils en attente d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond ou du mur, il sera tenu au remplacement des fils dans les gânes.</p> <p>c) Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur</p> <p>d) Le locataire doit veiller à entretenir l'installation et à ne pas surcharger celle-ci en tout ou en partie. Il est tenu de remplacer les ampoules, tubes éclairage, les interrupteurs, socquets et prises de courant cassés, même suite à un usage normal</p> <p>e) Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)</p>
16	Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>a) Nettoyage et enlèvement des éléments qui obstruent l'écoulement des eaux si le locataire dispose d'un accès aisé aux installations, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel</p> <p>b) Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité</p>
17	Jardins	<p>a) Abattage et remplacement des arbres morts</p> <p>b) Élagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décident autrement)</p> <p>c) Réparation des clôtures</p> <p>d) Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué</p> <p>e) Autres réparation et remplacement nécessaires</p>	<p>a) Curage des mares et des étangs</p> <p>b) Taille, élagage périodique des arbustes et des haies.</p> <p>c) Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens.</p> <p>d) Tonte de la pelouse, entretien et scarification.</p> <p>e) Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes</p> <p>f) Arrachage des mauvaises herbes</p> <p>g) Ramassage et évacuation des feuilles mortes</p>
18	Menuiseries intérieures, boîtes, châssis	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboisement des boîtes dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure.	<p>a) Nettoyage, entretien</p> <p>b) Réfection des coups, griffes et tâches</p>
19	Nettoyage		a) Maintien du bien loué, y compris ses équipements et accessoires en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée.

20	Parlophonie	a) Autres réparations et remplacement nécessaires (exemple : remplacement des transformateurs, redresseurs, parlophones, sonneries, postes d'entrée et mécanismes de fermeture)	a) Remplacement des piles et de la capsule micro
21	Plomberie	a) Réparations nécessaires, autres que locales, et remplacement	a) Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
22	Portes, charnières	a) Autres réparations et remplacement nécessaires	a) Graissage, entretien des serrures, clenches, mécanismes de fermeture et d'ouverture b) Remise en état suite au placement d'un verrou, découpes ou entailles dans les portes, ce qui pourrait dans certains cas amener à un remplacement complet du panneau c) Remplacement de la serrure en cas de perte de clé
23	Radiateurs	a) Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	a) Entretien (purge régulière). Voir annexe 3
24	Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc.)	a) Réparations et remplacement nécessaires non imputables au locataire	a) Nettoyage b) Entretien périodique au moyen de produits appropriés conformément aux caractéristiques du revêtement (cirage, huilage, vitrification) c) Réparation des coups, griffes, fissures, taches qui lui sont imputables. Il n'est par exemple pas responsable du poingonnement causé par les pieds des meubles ou de la décoloration des revêtements liée à la sensibilité à la lumière
25	Revêtements muraux extérieurs	a) Réparations et entretien	
26	Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint, carrelage)	a) Réparations nécessaires, autres que locales, et remplacement	a) Nettoyage (en ce compris des traces de nicotine) ou dépoissilage conformément aux caractéristiques du revêtement et au moyen de produits appropriés b) Travaux de remise en état liés à la pose de clous, de crampons ou autres attaches murales, posés par le locataire
27	Robinetteries	a) Remplacement des robinets usés	a) Nettoyage b) Détartrage c) Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrage, des filtres et des mousseurs
28	Toilettes	a) Réparations nécessaires, autres que locales, et remplacement	a) Entretien et réparation de la chasse d'eau, notamment élimination du tartre b) Remplacement des joints de même que le manchon de raccord au tuyau de chute, la chaîne de tirage, la poignée ainsi que le flotteur du réservoir c) Vérification de l'existence de fuites d'eau éventuelles d) Remplacement des charnières et pignons de sièges et du couvercle

29	Toiture	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) L'entretien des coupoles ou des lanternes ou encore des vasistas est à charge du locataire qui doit les maintenir en bon état de propreté, enlever les dépôts de mousse sur la face extérieure (si celle-ci est accessible, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel) et actionner (et graisser) régulièrement les ouvrants. a) Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
30	Trottoirs	a) Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	
31	Ventilation	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire ne portant que sur les appareils de ventilation	a) Aération régulière des locaux loués b) Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres c) Nettoyage des bouches
32	Vermées, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation	a) Élimination des nuisibles non imputables au locataire	a) Élimination des nuisibles, sauf si présence récurrente émanant de l'utilisation du locataire
33	Vitres/Châssis/Miroirs	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement des vitres brisées par sa faute b) Nettoyage régulier des vitres accessibles Réfection des griffes faites aux vitres ou aux châssis d) Entretien et graissage des charnières des châssis e) Maintenir le libre écoulement des eaux de condensation des châssis, sous peine de voir sa responsabilité engagée pour les dégâts en résultant (humidité, mûrle...) c)
34	Volets, stores placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire	a) Menu entretien conformément aux caractéristiques de l'objet b) Manipulation régulière pour éviter les blocages c) Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds. d) Nettoyage et réparation des toiles, jalouses et persiennes

ANNEXE 2 – ASCENSEURS

Les ascenseurs comportent un nombre important de pièces et de mécanismes.

Afin de ne pas être astreint à donner une liste détaillée des pièces, il faut considérer que toutes les réparations et remplacements sont à charge du bailleur à l'exception d'une liste restreinte d'interventions mentionnées ci-après qui sont à charge du locataire. Il s'agit de pièces dont le remplacement ou la réparation – dû à l'usage – doit s'effectuer périodiquement et fait à ce titre partie des obligations d'entretien à charge du locataire.

1. SALLE DES MACHINES

- (a) Treuil :
 - balais et porte-balais de l'interrupteur centrifuge
 - caoutchouc d'accouplement de la poulie de frein.
- (b) Freins :
 - garnitures de frein
 - tiges d'ouverture avec ressorts.
- (c) Inverseur mécanique :
 - contacts fixes et mobiles avec supports et tubes isolants
 - cames de commande.
- (d) Démarreur :
 - contacts fixes et mobiles avec supports, shunts et tubes isolants
 - dispositif de ralentissement avec système à air et huile
 - contacts pour démarreur
 - ressort de tension du tringlage de commande.
- (e) Moteur :
 - balais et porte-balais.
- (f) Châssis métalliques :
 - contacts fixes, mobiles et auxiliaires, ressorts de rappel et bobine des contacteurs électromagnétiques
 - contacts fixes et mobiles, bobine et noyau du relais de commande
 - redresseur
 - transformateur
 - thermique
 - prints
 - interrupteurs
 - fusibles et accessoires.
- (g) Distributeur d'étage :
 - contacts à culbutter et jeu de cames.
- (h) Régulateur de vitesse :
 - roulement régulateur et contact
 - contact pour poulie de renvoi.

- (i) Suspension de cabine :
 - contact mou de câble
 - contact pleine charge et contact surcharge.
- (j) Interrupteur de fin de course :
 - contacts fixes et mobiles, tube isolant.
- (k) Disjoncteur principal :
 - toutes pièces : élément thermique, bobine de tension, contacts, bain d'huile.
- (l) Interrupteur circuit lumière :
 - fusibles.

2. TRÉMIE

- (a) Joug supérieur :
 - suspension cabine
 - contact mou de câble, contact pleine charge, contact sur charge.
- (b) Coulisseau de guidage de cabine :
 - toutes pièces sauf le remplacement des sabots, des axes et des supports.
- (c) Parachute :
 - contact de sécurité.
- (d) Cabine :
 - 1) Dispositif d'éclairage : coiffes, lampes, tubes, soquets, interrupteur.
 - 2) Tableau de commande : boutons et coiffe pour boutons, contact fixe et mobile, ampoule.
 - 3) Éclairage de secours : soquets et ampoules.
 - 4) Alarme : piles.
 - 5) Éclairage toit de cabine : soquets et ampoules.
 - 6) Cellule photoélectrique : ampoule
 - 7) Seuil de sécurité : contact et came d'actionnement.
 - 8) Porte automatique de cabine :
 - canne et interrupteur du dispositif d'entraînement
 - roulette de suspension
 - patin de guidage
 - contact de fermeture
 - contact de verrouillage
 - contact et câble de liaison de la lisse de sécurité.
 - 9) Porte palière semi-automatique :
 - ferme porte
 - dispositif de fermeture
 - pont de contact de fermeture
 - serrure de sécurité : verrou, contacts, levier de commande.

- 10) Porte palière automatique :
 - roulette de suspension
 - patins de guidage
 - contact de fermeture et de verrouillage.
- 11) Tableau d'appel extérieur :
 - bouton complet et coiffe
 - contacts fixes, mobiles et clef
 - ampoules.
- (e) Armature et contrepoids :
 - 1) Coulisseeux guidage contrepoids : garniture ressort et hulleur automatique ;
 - 2) Parachute : contact de sécurité.
- (f) Contact de contrôle porte en cuvette : toutes pièces
- (g) Nettoyage de la cuvette : y compris vidange sauf suite infiltrations ou inondation.

ANNEXE 3 : CHAUFFAGE**Tableau récapitulatif des principales interventions possibles**

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Chaudière	a) Remplacement des éléments défectueux	a) Nettoyage, entretien, contrôle périodique requis par la réglementation
2	Conduit évacuation gaz de combustion	a) Tous remplacements	a) Ramonage
3	Accessoires de chaudière , circulateurs / pompes de circulation vannes motorisées, thermomètre	a) Tous remplacements	a) Contrôle, réglages entretien, (joints, bourrage), graissage, étalonnage
4	Panneau électrique de commande de sondes	a) Remplacement du panneau et pièces défectueuses	a) Entretien et réglage
5	Vannes de distribution	a) Tous remplacements	a) Entretien, joints, bourrage, sectionnement, équilibrage, etc.
6	Vannes de radiateur normales ou thermiques	a) Tous remplacements	a) Entretien
7	Convecteurs ou radiateurs	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, purge
8	Brûleurs et accessoires (moteur, ventilo, pompe, électrovanne, relais)	a) Tous remplacements	a) Nettoyage et remplacement, filtre, gicleur, électrodes, réglage et contrôle
9	Rampe à gaz	a) Tous remplacements	a) Entretien et réglage
10	Vases d'expansion	a) Tous remplacements	a) Charge d'azote, bourrages et joints
11	Pompes d'appoint	a) Tous remplacements	a) Joints, accouplements, contrôle et entretien
12	Tableau électrique de commande	a) Tous remplacements	a) Thermique de contacteurs, fusibles, lampes-témoins, nettoyage et réglage
13	Tuyauteries diverses + calorifugeages	a) Tous travaux et fournitures	

Annexe 4 : ÉLECTRICITÉ**Tableau récapitulatif des principales interventions possibles**

	Matériel	Prise en charge du bailleur	Prise en charge du locataire
1	Installation dans son ensemble	a) Contrôles périodiques	
2	Cabine H.T.	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie
3	Groupe secours + tableau + batterie	a) Tous remplacements	a) Entretien, gasoil, huiles
4	Tableau général B.T. : disjoncteurs sectionneurs division Appareil de mesures + condensateurs cos. phi. Armatures, supports, etc. pour lampes TL	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie, fusibles des sectionneurs de division ou
5	Câblage intérieur pour tous services	a) Tous remplacements sauf si causés par des modifications du locataire	
6	Tableaux divisionnaires	a) Tous remplacements	a) Modifications apportées par le locataire, dépoussiérage, resserrage ou thermographie + remplacement des fusibles
7	Prises de courant, interrupteurs, soquets, lampes, ballasts, starters, fusibles		a) Tous remplacements, même après usage normal
8	Relais et télérupteurs	a) Tous remplacements	

Annexe 5 : CONDITIONNEMENT D'AIR**Tableau récapitulatif des principales interventions possibles**

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Compresseurs frigorifiques	a) Pièces mécaniques, vidanges et recharges complètes huile et fluide réfrigérant, toutes pièces de régulation et de commande électrique	a) Entretien, niveau d'huile et compléments d'huile et de fluide réfrigérant, filtres, réglage et entretien
2	Circuit eau condenseur (pompes, filtres, tours, clapets, ventilos, pompes)	a) Remplacement de grosses pièces	a) Nettoyage, vidange, graissage, joints, courroies, roulements, membranes
3	Commandes électriques et thermostatiques	a) Remplacement de grosses pièces	a) Dépoussiérage, fusibles, lampes-témoins
4	Circuits primaires eau glacée/eau chaude (moteurs, pompes, vannes de régulation, pompes d'appoint, vannes, calorifugeage)	a) Remplacement	a) Joints + bourrages, membranes des servomoteurs Entretien + réglage (les joints doivent être remplacés régulièrement).
5	Groupes de pulsion (grilles + filtres primaires, batteries préchauffe, antigel, batteries froides, cuves, pompes, rampes humidification) et groupes d'extraction	a) Remplacement rapports et mouvements Remplacement complet	a) Éléments de filtres, nettoyage grilles, nettoyage batteries, nettoyage gicleurs
6	Thermomètres, manomètres, ventilos + moteurs	a) Remplacement complet	a) Remplacement brise-goutte, bourrages, joints, accouplements, courroies, roulements
7	Éléments de régulation (sondes, thermostats, vannes 3 voies, clapets,	a) Remplacement complet	a) Membranes moteurs, pneumatiques, bourrages, tous entretiens

8	Traitements d'eau	a) Remplacement et réparation produits de traitement d'eau des circuits fermés Résine adoucisseur	a) Analyses d'eaux (circuit d'eau glacée, circuit tour, eau adoucie...) produits de traitement d'eau des circuits ouverts/semi-ouverts (sel adoucisseur, biocide tour...) entretien adoucisseur, vannes et nettoyage bac à sel
9	Compresseurs d'air	a) Toutes grosses pièces, y compris soupape de sûreté, manostat, démarreur, commandes électriques	a) Entretien, huile, graisse, clapets, membranes, soupapes, cartouches, déshydrateur
10	Tableau général de régulation	a) Toutes pièces et remplacement	a) Nettoyages, contrôles, réglages
11	Électro-convecteurs, ventilo-convecteurs, grille de pulsion avec servó ou batteries intermédiaires	a) Tous gros remplacements	a) Éléments thermostatiques de détection et réglages, purges, nettoyages
12	Ventilos et extracteurs en toiture	a) Tous remplacements	a) Entretien général
13	Boîtes de détente (filtre servomoteurs, thermostats de zones)	a) Tous gros remplacements	a) Nettoyage, réglage, éléments de filtres

