La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleresse.
Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleresse retient la garantie et les éventuels intérêts en tout ou en partie.
Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleresse, le locataire doit lui payer le supplément.

7 DISPOSITIONS FINALES.

Article 33.

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région Bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail quelle ne prohibe pas.

Article 34.

Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleresse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35.

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région Bruxelloise ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, dont un supplémentaire destiné à l'enregistrement.

Fait à Forest, le 30 septembre 2008.
(en triple exemplaire dont un pour l'enregistrement)

Pour la société bailleresse,

Marc SIX
Administrateur-Secrétaire

Didier-Jean GAILLARD
Administrateur-Gérant

BALCERS Wanda
Le locataire

Il dispose en outre, dans les limites de la réglementation appliquée, d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleresse. Le locataire peut obtenir copie, de tout document utile.

6 FIN DE BAIL.

Article 28.

§1. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour suivant celui au cours duquel il a été notifié. La société doit motiver le congé qu'elle notifie.

§2. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant.

§3. Le contrat prend également fin, moyennant un préavis de six mois délivré par la société immobilière de service public, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§5. Dans les cas prévus aux § 2 et § 4 du présent article, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Article 29.

Outre le droit commun, la société bailleresse peut conformément à l'article 3, alinéa 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au contrat moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 de l'arrêté précité.

Article 30.

Pendant toute la durée du préavis, la société bailleresse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats locataires 2 jours par semaine, à raison de 2 heures consécutives par jour.

Article 31.

Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

Si les parties ne sont pas d'accord sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont fixés par le société bailleresse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Article 32.

La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droits, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleresse.

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.

Ladite garantie sera placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

f) Election de domicile.

Article 24.

Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleresse.

2. Droits.

a) Cession du bail et sous-location.

Article 25.

Sauf autorisation écrite expresse de la société bailleresse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné). Le ménage, est au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit:

Nom	Prénom	Lien de parenté	Autres renseignements
BALCERS	Wanda		
RENARD	Yves	Cohabitant	

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleresse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b) Droit à un logement adapté.

Article 26.

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible selon les termes de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

c) Droit d'accès à l'information.

Article 27.

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleresse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, la société bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

Article 20.

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 257 du C.I.R. est remplie et introduite auprès de l'administration des contributions directes par la société bailleresse.

c) Obligation de garnir les biens loués.

Article 21.

Conformément à l'article 1752 du Code Civil, le locataire doit garnir l'immeuble loué de meubles suffisants pour assurer à la société bailleresse une garantie quant au payement des loyers.

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendies.

Article 22.

§1. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type "globale - incendie" garantissant ses biens mobiliers et le recours aux voisins, et ce, pendant toute la durée de la location.
A toute demande de la société bailleresse, le locataire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie la paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleresse la moindre responsabilité.

§2. La société bailleresse souscrit une police d'assurance du type "globale - incendie". Cette police couvre le bâtiment contre l'incendie et périls connexes, tempête et grêle, dégâts des eaux et bris de vitrage et comprend une clause d'abandon de recours.
La société bailleresse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

§3. En cas de sinistre causé par le locataire, celui-ci remboursera à la société bailleresse, le montant de la franchise éventuellement réclamé par la compagnie d'assurance.

e) Garantie locative.

Article 23.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme en espèces équivalant à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant.
Les parts sociales déjà souscrites et/ou à souscrire ne peuvent en aucun cas servir à la constitution de la garantie locative.
Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure en 2008 à 356 € , ni supérieure à 1.068 € .

Ladite garantie est équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de FORTIS et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.
Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève à 365,98 €.

b) Obligation de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due.

Article 15.

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à 198,90 € par mois. Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé a 182,99 €, pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.
Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.
Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doivent être communiquées par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.
Le loyer est payable par anticipation avant le huitième jour de chaque mois au numéro de compte de l'organisme indiqué par la société bailleresse. Seul ce mode de payement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses payements sur simple demande de la société bailleresse.

Article 16.

Les redevances et charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Article 17.

Le loyer, les redevances et charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs ou, à défaut, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Article 18.

Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursées à sa demande ou portées en déduction des paiements à échoir. La société bailleresse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.
La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois à compter de l'envoi de la demande de remboursement.

Article 19.

En cas de non paiement du loyer et/ou des redevances et charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables de l'échéance et à défaut

5 OBLIGATIONS ET DROITS DU PRENEUR.

1. Obligation.

a) Obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination.

Article 11.

§1. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code Civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleresse, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

§2. Les frais relatifs au curement des puits et à celui des fosses d'aisance sont à charge du locataire.

§3. Lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun, la société bailleresse, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les exécuter elle-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la société bailleresse le montant des sommes déboursées par elle.

Article 12.

§1. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société serait en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur pristin état, de procéder à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparation complémentaires aux frais du locataire.

§2. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Article 13.

Le locataire s'engage à communiquer par écrit à la société bailleresse tout changement de sa situation ayant des effets sur le bail.

Lorsque la société bailleresse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, a tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment.

Article 14.

Si le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphyteote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de la signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

4 OBLIGATIONS ET DROITS DU BAILLEUR

1. Obligations.

a) Obligation de délivrance.

Article 6.

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

b) Obligation d'entretenir et de réparer.

Article 7.

La société bailleresse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2ème alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleresse, le locataire est tenu responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef.

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible.

Article 8.

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleresse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement.

2. Droits.

a) Droit de visite.

Article 9.

Les délégués de la société bailleresse et de la Société du Logement de la Région bruxelloise ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

b) Droit d'effectuer les réparations urgentes.

Article 10.

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

§2. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleresse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société peut accorder une diminution temporaire du loyer.

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés:

a) La S.C.L. MESSIDOR, société immobilière de service public inscrite sous le numéro 121 au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale auprès du Tribunal du Commerce de Bruxelles dont le siège social est situé, à Forest, drève d'Anjou 8, représentée par Monsieur GAILLARD Didier-Jean, Administrateur-Gérant et Monsieur Marc SIX, Administrateur-Secrétaire agissant conformément à l'article 32 des statuts, ci-après dénommée la société bailleresse, d'une part et

b) Madame BALCERS Wanda,
demeurant, drève d'Anjou, 11 à 1180 BRUXELLES,
ci-après dénommé le locataire, d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

1 OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1er.

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis drève d'Anjou 11 à 1180 BRUXELLES.
Ce logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu dans l'état décrit dans l'état des lieux détaillé dressé contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance.
Cet état des lieux restera annexé au présent contrat, aux statuts et au règlement d'ordre intérieur de la société bailleresse.

Article 2.

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.
Le locataire ne peut changer cette destination sans consentement exprès et écrit de la société bailleresse, approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.
Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

2 DUREE

Article 3.

Le présent contrat entre en vigueur le 1er octobre 2008.
Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1. Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

3 PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Article 4.

Le bail doit être constaté par écrit.

Article 5.

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.