



VANEAU LECOBEL

Real Estate Brussels

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE – REGION DE BRUXELLES

Entre les soussignés :

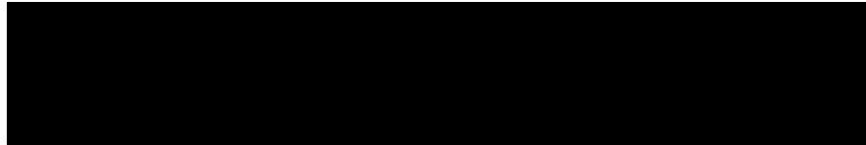
A. Bailleur :



B. Preneur :



Et :



Obligés solidairement et indivisiblement,

Il est convenu ce qui suit :

Art. 1 OBJET & DESTINATION

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier, qui accepte, un appartement non meublé ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale situé :

- Adresse : **Avenue Armand Huysmans 56, 1050 Ixelles**
- Numéro et étage de l'appartement : **3^{ème} étage gauche**
- Numéro de la cave : **14**

Comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte équipée, deux chambres, une salle de bains, un vestiaire et un watercloset. Une terrasse. Une cave au sous-sol. Confer état des lieux d'entrée.

Parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir examiné renonçant dès lors à de plus amples précisions. Le Bailleur reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et d'équipement minimal, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du Bailleur.



VANEAU LECOBEL

B a i l l e a s s u r a n c e

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

- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (article 12)
- Constitution de la garantie locative (article 6)
- Paiement du premier mois de loyer (article 3)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 7)

Si le Preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du Bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du Bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le Preneur sera mis à charge de celui-ci par le Bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du Bailleur.

Art. 2 DUREE

Bail de résidence principale de courte durée.

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/04/2023 et se terminant le 31/03/2026.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à un an prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

D'un commun accord, le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le Preneur au Bailleur prévus par le Code du logement, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le Preneur au Bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

En cas de décès du Preneur, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès, à défaut de préavis et de reprise des obligations du Preneur décédé par ses héritiers ou autres ayants droit, le bail sera résilié de plein droit au terme d'un délai de deux mois suivant le décès,

2

YR



VANEAU LECOBEL

R e a l E s t a t e B r u s s e l s

Art. 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **1.250 € (Mille deux cent cinquante euros)** que le Preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le Bailleur tous les 1^{ers} de chaque mois.

Il est porté à la connaissance du preneur, à titre indicatif, que le loyer de référence pour le bien loué, calculé au jour de la signature des présentes sur le site <https://loyers.brussels/>, se situe entre 871 € et 1.065 €. Le preneur reconnaît expressément avoir été dûment informé par bailleur (ou son mandataire) de toutes les caractéristiques du bien loué qui justifient l'écart du loyer demandé par rapport au loyer de référence précité ».

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte **BE24 1431 2160 2638** de la banque **BNP PARIBAS FORTIS** au nom du Bailleur. Immédiatement après la signature du bail, le Preneur versera la somme de **1.450 € (1er mois de loyer + charges)** sur le compte **COURANT** du Bailleur.

Si le Preneur à la jouissance des lieux avant cette date, le loyer sera dû pro rata temporis et sera régularisé avec le second loyer

Art. 4 INDEXATION DU LOYER

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante

Loyer de base x nouvel indice santé

Indice santé de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

Indice de base : **126,86** (base 2013 = 100) c'est-à-dire le mois de **février 2023**.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation (indice santé publié au Moniteur Belge).

Le loyer réadapté ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer de base.

Art. 5 CHARGES COMMUNES & CONSOMMATIONS PRIVÉES

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, tels que décrits à sa charge par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.



VANEAU LECOBEL

B r u x e l l e s

Le bien dispose de compteurs individuels :

- Eau :
 - o Numéro de compteur : Sera communiqué avant l'état des lieux d'entrée
- Électricité :
 - o Numéro de compteur : Sera communiqué avant l'état des lieux d'entrée
 - o Code EAN : Sera communiqué avant l'état des lieux d'entrée

Le bien fait partie d'une copropriété et le nombre de quotités qui lui sont attachées dans la copropriété est de **76/1.000èmes**.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera une provision payable en même temps que le loyer.

-	Pour les charges communes :	provision
-	Pour le chauffage	provision
-	Soit au Total :	200 euros

A la réception du relevé, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Art. 6 GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer, avant l'entrée en vigueur du présent contrat et la remise des clés, une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

Compte bloqué au nom du Preneur auprès de la banque **ING** pour un montant de **2.500 € (Deux mille cinq cents euros)** correspondant à **2 mois de loyer** (maximum 2 mois de loyer).

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

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

Art. 7 ASSURANCES

Le Preneur, avant l'entrée en vigueur du présent contrat et la remise des clés, sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il communiquera au Bailleur la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

2

Sau

YR



VANEAU LECOBEL

R e a l E s t a t e B r u x e l l e s

Art. 8 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le Preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du Bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance.

Art. 9 ENTRETIEN & REPARATIONS

Sont à charge du Bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée ne puisse dépasser quarante jours.

De manière générale, le Preneur s'interdira d'effectuer des travaux même minimes sans l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des menuiseries intérieures, des boiseries et châssis, des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.

Il procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

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

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

Art. 10 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR A PARTIES COMMUNES

Le Preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en personne prudente et raisonnable s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le Preneur s'interdit de détenir, sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur, un animal domestique.

Le Preneur s'interdit de jouer d'un instrument de musique au sein de l'appartement. S'il produit du son d'une quelconque manière (musique, télévision, radio, etc.), il fera en sorte de ne pas gêner de quelque manière que ce soit ses voisins et ce même durant la journée.



VANEAU LECOBEL

R e a l E s t a t e B r u s s e l s

Art. 11 MODIFICATION DES LIEUX LOUÉS & CESSIION & SOUS-LOCATION

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du Bailleur sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le Bailleur. A défaut d'accord écrit du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et des règlements, et ceci sous la seule et entière responsabilité du Preneur qui assurera, à l'entière décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales des travaux réalisés.

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

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Art. 12 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET SORTIE

Avant l'entrée du bien par le Preneur, il sera dressé par expert un état des lieux détaillé à frais communs, les parties mandatent à cette fin le bureau d'expertise « Histoire de Murs » (+32.475.27.92.38) en qualité d'expert.

Cet expert est mandaté pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tard le dernier jour de location avant 19 h 00, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Il est expressément convenu entre parties que la seule réception des clefs de l'immeuble par le Bailleur n'entraîne pas d'acceptation de l'état du bien et la renonciation à réaliser un état des lieux de sortie.

Art. 13 IMPOSITIONS & ENREGISTREMENT DU BAIL

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

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

Art. 14 VISITES & AFFICHAGES & EXPROPRIATION

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 la maison, le Preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées, aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et deux heures consécutives, à déterminer de commun accord. Eventuellement, et sous la seule responsabilité du Preneur, une clef pourra être confiée à l'agence pour effectuer ces visites. Dans un même contexte, le Preneur autorise également le Bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du Preneur (photographies, documents...) ou son



VANEAU LECOBEL

R e a l E s t a t e B r u s s e l s

identification par des tiers. Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art. 15 **RÉSOLUTION DU BAIL**

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification du jugement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Preneur pourront inclure notamment les frais de déménagement.

Art. 16 **DOMICILIATION & ETAT CIVIL**

Le Preneur élit domicile à l'adresse du bien loué pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au Bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le Preneur est tenu d'aviser sans retard le Bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

Art. 17 **DETECTEUR(S) DE FUMÉE**

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le Preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le Preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à remplacer la batterie lorsque celle-ci est déchargée et à prévenir le Bailleur s'il existe un autre dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Art. 18 **LITIGE(S)**

En cas de désaccord sur la validité, la formation, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du présent contrat, les parties conviennent de faire appel au juge de paix compétent.

Les droits et devoirs des Parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour ce qui n'est pas précisé.

VANEAU LECOBEL BRUXELLES SUD

Place Brugmann 10B, Ixelles 1050 - Tél : +32 2 346 33 55 - lecobel@vaneau-lecobel.be

www.vaneau-lecobel.be

BRUXELLES | PARIS | CANNES | MARRAKECH | MIAMI

NV LECOBEL SA - 10B, place Georges Brugmann/plein - 1050 Brussels - www.vaneau-lecobel.be
TVA BE 0436 334 803 BTW - RPM Brussels RPR - IBAN BE20 3100 7484 2256

2

Sand

YR



VANEAU LECOBEL

Real Estate Brussels

Art. 19 CLAUSES DIVERSES

PEB :

Le Preneur déclare avoir reçu, ce jour, une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué et avoir pris connaissance de son contenu. Il déclare que ce certificat n'a aucune incidence ni sur la location ni sur son prix.

CLASSE : D & CO² : 51 kg/m²/an.

SYNDIC : Pierre Coets Syndic (Avenue du Heymbosch 133, 1090 Bruxelles – 02 306 33 83 – E-mail : pierre.coets@gmail.com)

ANNEXE :

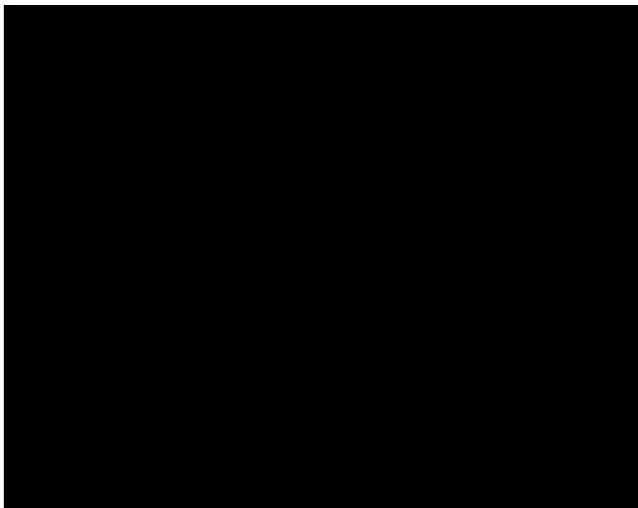
Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de l'Annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018.

Les parties conviennent de ne pas fermer les compteurs de gaz, électricité et eau en fin de location mais de les transférer au nom du Bailleur.

Fait à Bruxelles, le **10/03/2023** en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le « Bailleur »,

Le « Preneur »,



(Nom, Prénom) (lu et approuvé)

