

**CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE - REGION DE BRUXELLES**

**ENTRE**

**A. Bailleur :**

Volontaire (Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

**Et**

**B. Preneur:**

(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

**EST CONVENU CE QUI SUIV :**

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

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

Appartement : Salon, cuisine semi-équipé, salle de bain, toilettes, 2 chambres + 1 bureau, balcon et grande terrasse à l'arrière

Et situé à Rue Frans Vervaeck 49 bte 2, 1083 Ganshoren

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties un état des lieux détaillé qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. Les parties s'engagent à être présentes ou

dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

## 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **1 an** (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le **01 OCTOBRE 2018**,

se terminant le **30 SEPTEMBRE 2019**, résiliable à l'expiration moyennant préavis notifié au moins 3 mois à l'avance.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

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

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum ..... %) soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle. Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

La ricerca ha permesso di individuare le aree di intervento le più urgenti e l'elenco delle attività da realizzare.

#### 4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de 1000Eur (mille Euros) payable chaque 5 de chaque mois, par virement permanent et par anticipation sur le compte

[REDACTED]  
jusqu'à nouvelle instruction.

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

$$\text{loyer de base} \times \frac{\text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

indice de base

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

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

L'indice de base : mois de septembre 2018.

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

#### 5. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

#### 6. 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 (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

#### 7. ASSURANCES

Le Preneur 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 devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

#### 8. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si

l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quelque leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives 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 détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Il fera effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz) un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

## **9. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## **10. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels **ne sont pas autorisés** dans le respect de la législation.

## **12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation de la présente convention par la 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 frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement. 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.

### **13. GARANTIE LOCATIVE**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

#### **Voir Annexe 4**

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.

### **15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION**

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendezvous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

## 16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

## 17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

Fait à Bruxelles, le 30 SEPTEMBRE 2012 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.



Le Bailleur \*



Le Preneur \*

\* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : Etat des lieux

Annexe 4 : Garantie locative

**Objet : Reçu de la garantie locative en espèces**

**Objet : Reçu de la garantie locative en espèces**

Je soussigné, YALCIN Musa, YACOUB Madjida, propriétaires pour la gestion du bien situé à Rue Frans Vervaeck 49, bte 2, 1083 GANSOREN, donné en location à

En vertu d'un contrat de bail prenant signé le 02/01/2017 Déclaré avoir reçu de ceux-ci à titre de garantie locative la somme de 2000 (DEUX MILLE) Euros.

Cette garantie locative sera restituée à la suite du départ effectif du preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur. Le départ ne sera effectif qu'une fois les démarches suivantes accomplies : déménagement, établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours (eau, gaz, électricité, ...), exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts et restitution de toutes les clés.



ANNEXE 3 ETAT DES LIEUX

ENTREE, REALISEE LE 30 SEP 2018

APPARTEMENT SALON, CUISINE SEMI-EQUIPEE, SALLE DE BAIN,

TOILETTES, 2 CHAMBRES + BUREAU,

BELCON ET GRANDE TERRASSE A L'AVANT

SITUE A RUE FANNY LEWADICK 49, BLOC 2 1023 CANNES

CUISINE : - VITRE CASSE COTE DROIT

- 2 CHAMBREES CASSEES COTE MOI (PRES DE LA PORTE)

INCLUS : - HOTTE

- TAQUE

-

CHAMBRE DROITE : BON ETAT

CHAMBRE GAUCHE : - PORTE DE CHAMBRE -> 1 COUP DANS LA PORTE.

SDB : BON ETAT

BUREAU : - PORTE POUR LA CHAMBRE -> 13 E

SALON : - MARBRE CASSE DE LA PORTE QUI VA AU DESSUS  
DU CARRÉE

---

CLIFS

- 2 CLIFS MOUES PORTE D'ENTREE
- 1 CLIF STANDARD PORTE D'ENTREE
- 1 CLIF PORTE EN BAS

SAS 25 872

EAC 0230

ELECTRICITE : 03 4221

021782

# MyRent – Relation d'enregistrement

## Informations relatives à l'identification du document :

Type de document :

BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION

Identifiant du contrat :

Référence d'enregistrement :

## Bureau de l'enregistrement compétent :

G24 - Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2

Rue de la Régence 54 1000 Bruxelles

Tel : 02577742.10

E-mail : rzs.j.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be

## Données du contrat :

Bailleur :

(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :

(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien :

1083 Ganshoren  
Rue Frans Vervaeck 49 2

Date de début du bail :

01/10/2018

Durée :

1 année(s)

Loyer – Charges :

1000.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois

Date(s) de signature :

30/09/2018 (contrat)

Date de l'enregistrement :

15/10/2018 (contrat)

Montants des droits et amendes :

Gratuit - 0.00 €

Le Reçu n°

Expéditeur (bailleur) :

Destinataires

Mme

Bruxelles, le 27 juillet 2023

Madame, Monsieur,

Concerne: Votre logement sis 49 Rue Frans Vervaeck à 1083 Ganshoren

Nous nous référons au bail signé entre nous le 30 septembre 2018, ayant pris effet le 01 octobre 2018 au loyer mensuel de base, hors charges, de 1000 €, à propos du bien immeuble susmentionné. Comme vous le savez, ce loyer initial convenu est indexable annuellement. À compter de la date anniversaire du bail, il y a lieu de nous verser la nouvelle somme mensuelle de 1 161,51 €

Merci donc, en conséquence, d'adapter vos virements et/ou votre ordre bancaire de virement permanent. Ce nouveau montant mensuel dû résulte de la formule légale applicable en l'espèce. Vous trouverez le détail du calcul effectué, ci-dessous. Si vous avez déjà versé l'ancien montant du mois en cours, merci de nous virer séparément la différence due. Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments distingués. (les bailleurs) PS : Par courtoisie, nous vous adressons la présente par courrier simple. À défaut d'adaptation de vos virements, nous serons contraints de vous adresser copie de la présente par voie recommandée, ce qui ne manquera pas de générer des frais inutiles. Source du calcul : <https://www.pim.be/calculs-automatiques/calculateur-loyer-indexe/> (indices de référence utilisés en base 2013=100) Calcul détaillé : (loyer de base) x (nouvel indice) divisé par (indice de départ) = nouveau loyer Soit :

Le loyer initial de 1000 €, pour un bail signé en **Septembre 2018** et prenant effet en **Octobre 2018** devrait être indexé à **1 161,51 €** dès sa date d'anniversaire de **2022**.

Calcul détaillé (indices de référence utilisés en base 2013 =100)

**( 1.000 € (loyer de base) \* 124.92 (nouvel indice) ) / 107.55 (indice de départ) = 1 161,51 €**

1185,61  
1185,61