

CONTRAT DE LOCATION

Pour l'appartement ROB2 situé rue Sainte-Anne 1 à 1000 Bruxelles

Entre les soussignés :

La S.A. ALVA, ayant son siège social à 1180 Bruxelles, avenue de la Chênaie, 175, n° d'entreprise 0417.273.412, représentée par son administrateur délégué, Madame Myriam Solbreux,

Ci-après désignée comme « **Le Bailleur** »,

Et

Société Self-Governing Trnava Region ayant son siège social à 91701 Trnava, Starohajska 10, n° d'entreprise 37836901, représentée par Monsieur Jozef VISKUPIC en sa qualité de Président.

Personne de contact :

Mme Michaela P [REDACTED] (EU Liaison Officer)

Numéro de GSM : +4 [REDACTED] +4 [REDACTED]

Adresse e-mail : [REDACTED]@trnava-vuc.sk

Ci-après désigné comme « **Le Preneur** »

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien complètement décrit comme suit et attentivement visité soit : un appartement meublé, numéroté ROB2, situé à 1000 Bruxelles, rue Sainte-Anne 1.

L'appartement comprend un séjour, une chambre à coucher, une cuisine équipée, une salle de bain et un hall.

La location implique l'accès aux parties communes suivantes, sans préjudice de la réglementation applicable de l'éventuelle copropriété ; hall d'entrée, local poubelles et local vélos.

Le bien apparaît répondre notamment aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

L'état des lieux d'entrée visé à l'article 7 reprendra l'inventaire des meubles appartenant au Bailleur qui se trouvent dans les lieux.

Le bien est géré par le Bailleur dont les coordonnées sont les suivantes : S.A. ALVA, Avenue de la Chênaie 175 à 1180 Bruxelles, 02/217 80 68.

Les emplacements de parkings sont gérés par la société ProxiParking SRL dont les coordonnées sont les suivantes : SRL ProxiParking, ayant son siège social Avenue Louise 523 à 1050 Bruxelles, n° de téléphone : 02/318.67.48 ou 0495 700 707.

L'appartement est bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité, dispense le Bailleur de fournir plus ample description, et qui s'engage à l'occuper en bon père de famille.

Article 2 : Destination

Les lieux sont à usage de simple habitation et affectés à la résidence.

Les parties conviennent que les lieux sont destinés à l'usage exclusif de Madame Michaela PALASOVA et de sa famille, qui contresigne le bail pour accord des obligations qui la concernent.

Ancienne adresse (obligatoire) : Rue Sainte-Anne 1 à 1000 Bruxelles

Numéro national (obligatoire) : [REDACTED]

Date et lieu de naissance : [REDACTED]

Numéro de GSM : +33 767 034 133

Nom à placer sur les plaquettes de sonnettes et boîtes aux lettres : Michaela P [REDACTED]

L'appartement est destiné à l'habitation de 2 personnes maximum.

Le Bailleur interdit toute affectation ou utilisation des lieux, même partielle, à l'exercice d'une activité professionnelle, ce que le preneur accepte.

Article 3 : Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée d'un an.

Il prend cours le 1^{er} avril 2022 et se termine le 31 mars 2023.

Toutes les dispositions relatives à la durée et aux possibilités de résiliation sont régies par la loi.

Article 4 : Loyer

Le loyer de base s'élève à 1.024,53 € par mois, outre le paiement d'une provision de 65,00 € portant sur les charges communes et d'une provision de 75,00 € portant sur les charges privatives telles que mieux précisées aux articles 8 et 9 du présent contrat.

Le loyer est payable par anticipation, le 1^{er} de chaque mois – et pour la première fois le 1^{er} avril au compte bancaire IBAN BE79 1910 5059 2233 – BIC CREGBEBB, sauf nouvelles instructions du Bailleur avec comme communication « R0B2 ».

Article 5 : Indexation

Le cas échéant, le loyer sera indexé, une fois l'an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la signature du présent bail, soit mars 2022 (base 2013 = 100).

L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Les parties conviennent que le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au dernier loyer en vigueur.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation, soit, à ce jour, l'indice santé. Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du Bailleur relativement aux augmentations résultant du présent article ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa part.

Si la base de calcul de l'indice santé officiel venait à être modifiée ou supprimée, les parties conviennent expressément que le loyer sera rattaché au nouveau système qui serait substitué à cet indice. En l'absence de tout nouveau critère d'adaptation, les parties recherchent, de commun accord, un autre moyen de lier le montant du loyer au coût réel de la vie.

Article 6 : Garantie

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon la forme suivante :

- Un montant de 1.900,00€ versé et bloqué au nom 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.

Article 7 : État des lieux

Les parties conviennent de se baser sur l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement et à frais commun le 17 mars 2021.

Les parties ont désigné en qualité d'expert pour cette mission la société Stanphil S.A. (secretariat.stanphil@skynet.be - 02 649 76 14), ou, en cas d'indisponibilité, tout autre expert désigné de commun accord par les parties.

Les parties désignent par le présent contrat le même expert pour dresser l'état des lieux de sortie, contradictoirement et à frais communs. L'état des lieux de sortie sera effectué à frais communs après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur.

Les compteurs d'électricité, de gaz et d'eau devront rester ouverts, jusqu'à l'état des lieux de sortie.

L'expert relèvera l'index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie, et déterminera les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir en raison d'une éventuelle indisponibilité des lieux.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert dans l'exécution de sa mission liera définitivement les parties sans possibilité d'appel ou d'opposition.

A défaut de désignation d'un expert commun, la partie la plus diligente sollicitera le juge de paix du ressort de l'immeuble d'en désigner un.

A défaut d'être présente ou représentée lors de l'expertise, l'expert pourra être mandaté par la partie défaillante sur base du présent contrat.

Article 8 : Charges communes – Consommations privées – Financement

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué 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 ou du gestionnaire privatif, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes, y compris les fosses septiques et les bacs dégraisseurs 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.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

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

Lorsque les abonnements sont souscrits au nom du Bailleur, il adressera au Preneur un décompte annuel sur base de sa consommation effective et des sommes que le Preneur doit effectivement supporter à ce titre.

Le bien dispose de compteurs individuels

- * pour l'eau n° 3272787
- * pour le gaz n° 21226206 code d'identification 541448920709010855,
- * pour l'électricité n° 33401490 code d'identification 541448920709010848.

Le bien ne fait pas partie d'une copropriété.

Article 9 : Provisions pour charges communes et privées

Le Preneur payera, en même temps que son loyer, le 1er de chaque mois, une somme de 140,00 € répartie comme suit : 65,00 € à titre de provision sur charges communes et 75,00 € à titre de provision de charges privatives prévues à l'article 8, de même qu'aux charges d'entretien incombant au Preneur visées à l'article 10.

Un abonnement TV et Internet Proximus standard est fourni gratuitement.

Le Preneur recevra, au moins une fois l'an, le décompte des charges pour lesquelles il a payé ces provisions mensuelles. A la réception de ce décompte, le Preneur ou le Bailleur paiera à l'autre partie la différence entre le montant réel de ces charges et les provisions mensuelles et ce, avant l'expiration d'un délai de 15 jours calculé depuis l'envoi du décompte.

A ce moment, le Bailleur peut adapter le montant de la provision mensuelle, en fonction du montant des charges réelles.

Le Bailleur informe le Preneur que dans le cas d'immeubles à appartement multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation de transmettre les documents établissant la réalité des dépenses est remplie dès lors que le Bailleur fait parvenir au Preneur un relevé des frais et des charges, et que la possibilité est offerte au Preneur ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile ou au siège de la personne qui assure la gestion.

Article 10 : Entretien et réparations

Le Preneur maintiendra les lieux loués dans un état d'entretien régulier et 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 procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Il fera effectuer, chaque année, 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 propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Le bailleur informe le preneur que ces entretiens sont réalisés par ses soins, aux frais du preneur. Le preneur s'engage à permettre l'accès par le bailleur aux lieux loués à cette fin, sur simple demande. Le décompte des frais incombant au preneur à ce titre sera repris dans le relevé annuel des charges.

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.

Si le Preneur ne remplit pas ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le Bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du Preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

En cas de panne, le Preneur devra contacter lui-même le service de réparation.

Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur, toutes réparations qui incombent à ce dernier. Le Preneur devra tolérer les travaux de réparation, qui ne durent pas plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité ou réduction de loyer en raison d'éventuels troubles de jouissance partielle pendant cette période.

En aucun cas, le Preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au Bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur, dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, afin de permettre l'accessibilité des lieux.

Article 11 : Embellissements - Améliorations – Transformations

Le Bailleur peut exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement.

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés par le Preneur 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 privés. 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.

Article 12 : Environnement

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur 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 aux présentes 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 Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont C-.

Article 13 : Cession et sous-location

La cession du bail ou la sous-location (en ce compris la sous-location via des plateformes de type airbnb), même partiellement, est strictement interdite, sauf accord exprès, écrit et préalable du Bailleur. Le non-respect de la présente clause sera considéré comme étant une faute grave impliquant la résolution du bail au tort du preneur.

Article 14 : Recours

Le Preneur ne pourra exercer de recours contre le Bailleur que s'il est établi que ce dernier, dûment avisé de la survenance d'inconvénient ou dommage dont il assume la responsabilité, n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur les grosses réparations qui lui incombent. Le Preneur devra tolérer les travaux de réparation, s'ils ne durent pas plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité ou réduction de loyer en raison d'éventuels troubles de jouissance pendant cette période.

Article 15 : Impôts

Tous les impôts et taxes en relation avec le bien loué (comme la taxe régionale à charge des chefs de ménage) sont à charge du preneur, sauf le précompte immobilier.

Le précompte immobilier pourra toutefois être mis à charge du Preneur si les lieux ne sont pas affectés à sa résidence principale.

Article 16 : Assurances

Le Bailleur a souscrit une assurance portant sur les lieux donnés en location relatif aux risques d'incendie, de dégâts des eaux, bris de glace, etc., et contenant une clause d'abandon de recours en faveur des locataires.

Le Preneur ne devra donc pas souscrire une assurance pour couvrir sa responsabilité locative à ce titre. En contrepartie, le Preneur remboursera au Bailleur la moitié de la prime de cette assurance relative aux lieux loués. Cette quote-part sera portée en compte, dans le décompte des charges visé à l'article 9.

Par contre, le Preneur s'engage à assurer son mobilier, ses objets personnels et le contenu de l'appartement qui lui appartient contre l'incendie, le vol et risques annexes, et prévoir dans le contrat d'assurance une clause d'abandon de recours en faveur du Bailleur et fournir, à première demande, la preuve de cette assurance ou du paiement annuel de la prime. A défaut, les biens se trouvant dans les lieux ne seront pas couverts en cas de sinistre (incendie, eau et vol), et le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur.

Article 17 : Animaux

Le Preneur ne pourra posséder d'animaux qu'après avoir informé le Bailleur et obtenu son consentement exprès, écrit et préalable (avant l'introduction de l'animal dans les lieux) qui ne pourra jamais constituer qu'une simple tolérance du Bailleur. Ce dernier pourra, à tout moment, exiger que les animaux quittent les lieux s'il estime ou s'il apparaît que les animaux sont sources de nuisances, directement ou indirectement.

Article 18 : Expropriation – Ventes publiques

En cas d'expropriation, le Bailleur en avisera le Preneur et ce dernier ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au Bailleur.

Il est interdit au Preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

Article 19 : Affichage – Visites

Pendant toute la durée du préavis ou pendant les trois derniers mois du bail, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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, 3 jours par semaine et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

Article 20 : Règlement d'ordre intérieur

Le Bailleur communiquera sur simple demande le règlement d'ordre intérieur que le Preneur sera tenu de respecter.

Le Preneur s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur et à le faire respecter par toute personne qu'il recevrait dans son appartement ou dans l'immeuble.

Il s'engage également à respecter les modifications qui pourraient lui être apportées, pour autant qu'elles lui aient été communiquées.

En tout état de cause, le Preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties communes de l'immeuble et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

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.

Article 21 : Retard de paiement – résolution

Toute somme due en exécution du présent contrat et non réglée à son échéance produira, de plein droit, et sans mise en demeure, un intérêt de retard de 1% par mois, tout mois entamé comptant pour un mois entier.

En outre, tout retard de paiement autorisera le Bailleur à réclamer une indemnité forfaitaire de 15 % avec un minimum de 50,00 euros sans mise en demeure préalable.

En cas de résolution du bail par la faute du Preneur, le Preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques qui découlent de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité de résolution que les parties conviennent de fixer forfaitairement à un montant équivalent à trois mois du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

Si la résolution judiciaire devait être prononcée aux torts du Bailleur, les parties fixent l'indemnité due au Preneur afin de réparer le dommage né de la fin anticipée du contrat à une indemnité forfaitaire correspondant à un mois de loyer (puisque le dommage subi de part et d'autre est de nature différente).

Article 22 : Élection de domicile

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, les notifications seront valablement faites au preneur, au siège social indiqué au présent contrat, sauf notification de toute nouvelle adresse en Belgique. Le Bailleur adressera pour simple information une copie simple à l'occupant à la seule adresse des lieux loués ou à l'adresse mail reprise au présent contrat.

Article 23 : Enregistrement

Le Bailleur fera procéder à l'enregistrement du présent bail.

Article 24 : Annexes

Les annexes visées dans l'ordonnance du 27 juillet 2017, ainsi que le certificat PEB, sont joints au présent bail. Elles sont, conformément à la loi, données à titre d'information et ne peuvent en aucun cas modifier les conditions du contrat telles que reprises au présent bail, ni engager d'aucune façon la responsabilité du Bailleur.

Le Preneur reconnaît avoir reçu ces annexes et le certificat PEB ce jour, en même temps qu'un exemplaire du présent bail.

Article 25 : Conditions particulières

Le placement d'objets ou carpettes dans les parties communes, est interdit.

Le Preneur ou l'occupant reconnaît que le palier de son appartement est en bon état, en ce compris le plafonnage et la peinture des murs.

Il est interdit de déménager des meubles, par le palier et l'ascenseur.

Tout déménagement doit s'effectuer avec un lift, actionné par des professionnels.

Article 26 : Remise des clefs

Les clefs seront remises lors de l'état des lieux d'entrée pour autant que le bail soit signé, que la garantie locative soit constituée et que le premier loyer ait été versé.

Article 27 : Remarques sur les contrats établis entre parties

Un premier contrat de bail a été conclu entre les présentes parties le 10 mars 2021 pour une durée d'un an, prenant cours le 1^{er} avril 2021 jusqu'au 31 mars 2022. Un premier avenant a été signé entre les parties le 7 décembre 2021 afin de prolonger le contrat initial d'un an. Le présent contrat annule et remplace ledit avenant n°1.

Fait à Bruxelles, le 31.3.2022, en 3 exemplaires, chaque partie reconnaissant en avoir reçu un exemplaire en original.

Le Preneur,
Self-Governing Trnava Region *V.V.*
Jozef Viskupic

Le Bailleur,
Alva S.A. *V.V.*
Myriam Solbreux

L'occupant
Madame Michaela P. *V.V.*