

CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE POUR UN LOGEMENT MEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE DANS LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE

Entre :

Nom, prénom : *El Khoury, Rania*

Née à : *Beyrouth - Liban*

Le: *05/10/1973*

Demeurant à : *4 Sienna Court, Fairmile Lane, Cobham KT11 2BX - Royaume-Uni*

Ci-après dénommé "Bailleur", ET

Nom, prénom : *Abi Haila, Fouad*

Né à : *Bickfaya - Liban*

Le: *21/12/2006*

Demeurant à : *The Penthouse 1525, Bickfaya 1205 - Liban*

No. de passeport : *LR1928728* Date d'expiration : *27 10 2025*

Permis de Résidence: *Le Locataire est titulaire d'une carte de séjour No. (please add the séjour no.)valable jusqu'a (please add the validity date of your séjour)*

Ci-après dénommé "Locataire",

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- L'appartement meublé situé à : *174 Ave Louise, 1050 Bruxelles - Boîte aux lettres no.3 - 3eme etage avant*

Et comprenant (description complète du logement):

Immobilier: chambre, hall d'entrée, living-salle à manger, cuisine équipée, dressing, salle de bain avec toilette et coin buanderie, balcon.

Mobilier: table à manger, quatre sièges, canapé, deux tables de salon, TV, réfrigérateur, congélateur, frigo'-à-vins, lave-linge séchant, une literie avec une couverture ou une couette, four micro-ondes combiné, plaques de cuisson, fer à repasser, table à repasser, bouilloire, machine à café, de la vaisselle, des ustensiles de cuisine, des luminaires, du matériel d'entretien adapté aux spécificités du logement.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation privée du locataire. 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.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant cours le *01/09/2025* pour se terminer le *31/08/2026*.

Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois aux mêmes conditions et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf en cas de prorogation, un bail d'une durée inférieure à six mois prend fin, sans préavis, à l'expiration de la durée convenue dans le bail. Il n'y a pas de possibilité d'y mettre fin anticipativement.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé du bailleur ou du locataire au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail.

Le locataire peut résilier le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur peut mettre fin anticipativement au bail d'une durée égale ou supérieure à six mois, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par des membres de sa famille conformément à l'art. 237§2, du Titre XI, Chapitre III, Section 2 du Code bruxellois du Logement. Le bailleur devra en ce cas notifier au locataire un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.

En cas d'absence de congé avant la fin du bail d'une durée égale ou supérieure à six mois ou si le locataire a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans opposition du bailleur, le contrat de bail se poursuivra. Toutefois, le bail est supposé avoir été conclu depuis l'origine pour une période de neuf ans et le loyer et les autres conditions continuent à s'appliquer.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à **20,400€** (*vingt mille quatre cents euros*) par an, dont 70% du loyer concerne le bien immobilier et 30% le mobilier.

Payable avant la remise des clés sur le compte n° **BE77 2100 2361 8542 - Titulaire du Compte, Rania El Khoury - BIC GEBABEBB - BNP PariBas Fortis** - du "**Bailleur**".

Ce loyer sera adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé, base 2013), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

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

L'*indice de départ (indice de santé)* est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, Le *nouvel indice* est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à **3,400€** (*trois mille quatre cents euros*), soit deux fois le loyer de base.

Le locataire opte pour : (cocher **A** ou **B**)

A. *Un compte individualisé auprès d'une institution financière*

La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix.

Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

B. Une garantie bancaire

La garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie, l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

Cette garantie sera prolongée jusqu'à la fin de ce bail date du [31/08/2026](#).

5. Charges

Sont à charge du locataire :

1. *les frais découlant de sa consommation privée d'eau et d'électricité ainsi que l'abonnement à ces services; (coût mensuel d'environ 85 Eur)*
2. *les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à l'internet et la télédistribution; (coût mensuel d'environ 50 Eur)*
3. *sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes;*
4. *sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, d'ascenseur et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.*

Le locataire s'engage à rembourser les frais d'abonnement et la consommation d'eau, d'électricité, d'internet et de la télédistribution sur [le compte: BE69 3630 5347 9978, Titulaire du Compte: Purchasers International SA - BIC BBRUBEBB - ING banque](#), jusqu'à ce que toutes les démarches (transfert des abonnements) administratives soient abouties.

Le locataire versera un montant trimestriel forfaitaire de [400€ \(quatre cents euros\)](#) pour les charges, montant fixe couvrant les points 3 et 4.

6. Etat-de-Lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement. A la fin du bail un état des lieux de sortie sera établi.

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.

7. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique de l'habitation [voir le document annexe](#).

8. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

Un détecteur de fumée est installé dans le bien. Il est muni d'une pile qui a été remplacée avant l'occupation des lieux par le locataire. Celui-ci vérifiera l'état de la pile au cours du bail.

9. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).

Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

10. Entretien et réparations locatives

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- L'entretien d'électricité et du climatiseurs;
- L'entretien des installations sanitaires;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du plan de travail de la cuisine

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

12. Modifications au bien loué

A la fin du bail, le bailleur indemniserait équitablement le locataire pour les modifications qu'il aura acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra verser aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

13. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois. Il procurera une copie du contrat de bail enregistré au locataire.

14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le

locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

15. Conditions particulières

Afin de respecter la vie en communauté et de maintenir des relations correctes avec le voisinage, en location, les occupants doivent limiter leurs nuisances sonores et bruit entre 22h et 7h.

Fait à *Bruxelles*, le *26/08/2025*, en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

En application de l'article 218 §5 du Code bruxellois du Logement une annexe explicative est jointe au présent contrat.

**Signature
du locataire**

**Signature
du bailleur**



Rania El Khoury

26/08/2025

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT-TYPE DE LOCATION COURTE DUREE

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.

En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.

Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de 9 ans, au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué, au bail de colocation, ni au bail de logement étudiant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Le contrat doit mentionner le nom, les deux premiers prénoms, le domicile, le lieu et la date de naissance des parties. Si une des parties est une personne morale, elle doit indiquer sa dénomination et son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

DESCRIPTION DU BIEN LOUÉ

Le contrat de bail doit contenir la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail.

DESTINATION DU BIEN LOUÉ

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net ($\pm 60\%$ du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.

S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel. Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.

Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

ETAT DU BIEN LOUÉ

Le bailleur doit remettre au preneur un bien qui peut servir à l'usage prévu et qui respecte les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois de Logement et ses arrêtés d'exécution.

Si cette dernière condition n'est pas remplie, le preneur a le choix:

- soit de demander la résolution du bail avec des dommages et intérêts éventuels
- soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires, et éventuellement une diminution du loyer.

DURÉE

Ce contrat est un contrat de bail de courte durée. La législation prévoit en principe une durée de 9 ans pour les baux en laissant aux parties la possibilité de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans.

Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois. Cette prorogation doit avoir lieu par écrit, soit dans le bail, soit dans un autre document postérieur (une lettre signée par les deux parties, une annexe...), sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. En cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial.

LE CONTRAT D'UNE DUREE DE MOINS DE SIX MOIS

Le bail d'une durée de moins de six mois ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin, sans préavis, à l'expiration de la durée convenue dans le bail, sauf en cas de prorogation de celui-ci.

LE CONTRAT D'UNE DUREE EGALE OU SUPERIEURE A SIX MOIS

En principe, le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé du bailleur ou du preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail. Dans ce cas, aucune indemnité n'est due.

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par (i) son conjoint, (ii) ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs, et ceux de son conjoint, (iii) ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, (iv) ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint. Le bailleur devra en ce cas notifier au preneur un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Si aucun congé n'a été notifié trois mois avant l'échéance du bail ou si le preneur a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans opposition du bailleur le bail se poursuivra sera supposé avoir été conclu depuis l'origine pour une période de neuf ans. Les conditions d'origine, en ce compris le loyer, seront applicables en ce cas.

LOYER

Le Gouvernement a mis à disposition une grille indicative des loyers à laquelle pourront se référer les parties afin de s'informer des loyers pratiqués dans la Région bruxelloise. Cette grille n'est cependant pas obligatoire. Vous pouvez la consulter sur le site web suivant : <https://loyers.brussels>

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

LA GARANTIE

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).

Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes :

- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière : la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer. Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS.

L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

CHARGES

Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires.

TAXES ET IMPÔTS

Le précompte immobilier ne peut légalement pas être mis à charge du locataire.

ENREGISTREMENT

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : www.myrent.be ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57). Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité. Le preneur doit toutefois avoir préalablement adressé, au bailleur, une mise en demeure d'enregistrer le bail qui doit être restée sans suite pendant un mois.

ASSURANCES

Les dégâts causés par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

ETAT DES LIEUX

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

MODIFICATIONS AU BIEN LOUÉ

Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.

DECES DU LOCATAIRE

Si après le décès du locataire, le logement n'est pas occupé par les membres de son ménage et le loyer reste impayé pendant une durée d'au moins deux mois, le bailleur pourra considérer le bail comme résilié sans préavis et donc sans intervention du juge.

Le bailleur peut disposer librement du bien à dater de la résiliation, dans le respect de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

Le bailleur pourra faire libérer la garantie locative à son profit et à concurrence des montants qui lui sont dus.