

# CONFIRMATION DE LOCATION

## EXECUTIVE SUMMARY

Appartement - Location	
Reference	AMAZONE 4 (2 <sup>ème</sup> étage)
Adresse	Rue de l'Amazone 28 – 1060 St-Gilles

Bailleur		Locataire	
Entreprise	CPB HOME SPRL	Source	CHARLES HOME
Nom	CHARLES HOME	Entreprise	
BCE	BE0536990911	TVA	
Adresse	RUE DE LA MONTAGNE 50	Locataire	Alice Semino
Code postal	1000	Numéro ID	
Ville	BRUSSELS	Adresse/Résidence principale	
Pays	BELGIUM		
Coordonnées bancaires		Code Postal	
Bénéficiaire	CPB HOME SPRL	Ville	
Banque	ING	Pays	
Banque Adresse	RUE DE LA REGENCE 20	Tel portable	
Code Postal / Ville	1000 BRUXELLES	Tel autre	
Numéro de compte	363-1409147-68	E-mail	
IBAN	BE82 3631 4091 4768	Occupants	Nb. Adulte(s) 1 Nb. enfants
Swift/BIC Code	BBRUBEBB	Nb chambres	Appartement une chambre
Le contrat de location est soumis aux conditions générales reproduites ci-après.			

Appartement	Date d'arrivée	Date de départ
1 ch. Amazone 4	19/07/2023	10/01/2024

Informations pour votre confort				Contact & informations	
Heure d'arrivée : _____ : _____ à: _____				Adresse Bureau:	Rue de la Montagne 50 1000 Bruxelles
Zaventem		Thalys/Gare du Midi		Téléphone:	+32 (0)2 318 42 10
Gare de Bruxelles-Central		Voiture		Fax:	+32 (0)2 318 42 20
Charleroi		Réception		GSM :	+32 (0)483 54 00 08
Services				Site Internet	www.charleshome.com
Lit enfant				Réservation E-mail:	reservation@charleshome.com
Service ménage standard : 50€ / nettoyage				Contact E-mail:	contact@charleshome.com
Service ménage standard bimensuel : (100€/mois)					
Service ménage standard hebdomadaire : (200€/mois)					

Location (net de frais bancaires)	
Montant mensuel du loyer	1.600 EUR
Montant mensuel forfaitaire des charges	200 EUR
<b>Montant mensuel total (loyer + charges)</b>	<b>1.800 EUR</b>
Garantie locative – paiement par virement bancaire	1.800 EUR

Pour confirmer la location de cet appartement, veuillez écrire "Lu et approuvé" à côté de votre signature et nous retourner le contrat de location avec toutes les pages paraphées/signées, par e-mail à [reservation@charleshome.com](mailto:reservation@charleshome.com) dans les 48 heures suivant la réception de ce contrat.

Bruxelles, le 04/07/23

Nombre de clés remises : /2

Bailleur:

Locataire:



## CONDITIONS GENERALES DE LOCATION (LOGEMENT)

### ENTRE

Bailleur : CPB Home SPRL, domicilié : Rue de la Montagne 50, 1000 Bruxelles Belgique

### ET

Locataire : Alice Semino,

### EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### 1. OBJET - DESCRIPTION – ETAT – MODE DE GESTION

1.1 Le Bailleur donne en location au Locataire le bien situé Rue de l'Amazone 28, 1060 St-Giles / 2<sup>ème</sup> étage / 1 occupant.

Le bien est décrit de manière exhaustive sur [www.charleshome.com](http://www.charleshome.com); le Locataire ne requiert pas de plus amples informations sur celui-ci. Le Bailleur et le Locataire confirme que le bien loué est en parfait état, notamment d'entretien.

1.2. L'accès aux éventuelles parties communes sont régies par le règlement de copropriété que le Locataire veillera à respecter.

1.3. Le bien est conforme aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et en bon état de réparations de toute espèce.

1.4. Il est dressé en début de bail, entre les parties, un état des lieux détaillé - à frais communs en cas d'expertise - qui sera annexé à la présente convention. En cas de désignation d'un expert pour l'état des lieux d'entrée, celui-ci est chargé de 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 15 jours avant la date prévue pour le constat. A défaut de réaliser un état des lieux d'entrée, le bien est réputé se trouver en parfait état.

L'état des lieux de sortie sera effectué - à frais communs en cas d'expertise - après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera préalablement - et dans la mesure du possible - l'objet d'une conciliation amiable.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'éventuelle expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

1.5. Le Bailleur et le Locataire peuvent convenir de commun accord que le Locataire quitte le bien initialement loué pour occuper un autre bien loué par le Bailleur. Dans ce cas, un nouveau contrat de bail peut être conclu aux conditions convenues par les parties.

1.6. Toute dérogation au présent contrat doit être autorisée par le Bailleur, préalablement et par écrit.

#### 2. DUREE

2.1. Le bail est conclu pour une durée de 5 mois et 19 jours prenant effet le 19/07/2023.

2.2. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme déterminé dans les conditions particulières, sans qu'il soit besoin de donner congé. La location ne pourra être prorogée sans l'accord préalable écrit du Bailleur. Le Locataire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux à l'issue de cette durée, à quelque titre que ce soit. Le décès du Locataire met fin au bail, par dérogation à l'article 1742 du Code civil.

2.3. En cas de maintien dans les lieux sans l'accord préalable du Bailleur - au-delà du terme fixé au présent article, le Bailleur sera en droit de réclamer au Locataire une indemnisation de 60€ par jour passé dans les lieux ; chaque jour entamé est comptabilisé comme un jour entier.

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

3.1. Le bien est destiné à usage de logement, résidence secondaire, comme pour motifs professionnel et/ou personnel.

3.2. Le Bailleur n'autorise toutefois pas qu'une partie du bien loué soit affectée à l'exercice par le Locataire d'une activité professionnelle et/ou commerciale. Le Locataire assume seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

3.3. Le Locataire 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 Locataire.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation sont exclusivement supportés par le Locataire, à l'exclusion du Bailleur.

3.4. Aucune modification par le Locataire de la destination ou des prescrits urbanistiques n'est 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 article par le Locataire est imputée et répercutée sur ce dernier.

3.5. Le Locataire ne peut, ni céder ses droits, ni sous-louer le bien, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

#### 4. LOYERS - CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES

4.1. Le montant du loyer est conclu sur une base mensuelle de 1.800 EUR, le montant des charges inclus, et le montant du dépôt de garantie est de 1.800 EUR.

4.2. A défaut d'autres termes expressément convenus par écrit, les loyers et charges doivent être payés chaque mois, par anticipation, avant le 19<sup>ème</sup> du mois.

4.3. Au plus tard à la remise des clés, le locataire verse entre les mains du Bailleur, ou de son représentant, le dépôt de garantie visé au présent article pour répondre de tous dégâts qui pourraient être causés aux lieux loués ou aux objets mobiliers ou autres les garnissant. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, ne peut en aucun cas être considéré comme le paiement d'une partie du loyer dans le chef du Locataire.

4.4. Tout objet perdu, cassé, détérioré ou abîmé doit être remplacé ou remboursé au Bailleur, à sa valeur de remplacement, par le Locataire. Après restitution des clés, en l'absence de dégradation constatée dans l'état des lieux de sortie contradictoirement établi par les parties, le dépôt de garantie est intégralement restitué. A défaut, le dépôt de garantie est restitué, déduction faite des réparations locatives, au plus tard dans les 60 jours qui suivent le départ du Locataire.

4.5. A l'expiration du bail, le bien loué doit être en bon état afin de permettre au Bailleur ou son représentant d'effectuer le nettoyage total du bien en 2 heures et de le relouer immédiatement. En cas de non-respect de cette obligation, la somme couvrant les frais de ménage supplémentaires sera retenue sur le dépôt de garantie.

4.6. L'ensemble des clés doit être remis au Bailleur ou son représentant, dans le cas contraire le prix du changement de serrure est retenu sur le dépôt de garantie.

4.7. La restitution des clés au Bailleur, en fin de location, n'emporte pas renonciation du Bailleur aux indemnités pour réparations locatives, dépassant éventuellement la somme de dépôt de garantie, s'il prouve que les dommages sont le fait du Locataire.

## **5. OBLIGATIONS PRINCIPALES DU LOCATAIRE**

- 5.1. Le Locataire s'engage à occuper les lieux « bourgeoisement », en bon père de famille, et s'engage à ne rien faire qui, de son fait ou du fait de sa famille ou de ses relations, puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants.
- 5.2. Le Locataire respecte scrupuleusement les règles de tri des déchets en vigueur, et telles qu'exposées dans le livret d'accueil.
- 5.3. Ne pouvoir sous aucun prétexte entreposer des meubles meublants, à la seule exception des effets personnels liés à son séjour dans le bien loué.
- 5.4. Ne faire aucune modification, ni changement dans la disposition des meubles et des lieux.  
N'introduire aucun animal (chiens, chats...) dans les locaux loués sans autorisation écrite au préalable du Bailleur.
- 5.5. Laisser exécuter pendant la location, dans les lieux loués, les travaux dont l'urgence ne permet pas leur report.
- 5.6. Entretenir les lieux loués et les rendre en état de propreté, et de réparations locatives en fin de jouissance. Dans le cas où l'appartement ne serait pas rendu en bon état, vaisselle lavée et rangée, chaque heure supplémentaire de ménage nécessaire est facturée 60 € TTC. Par ailleurs, les poubelles doivent avoir été vidées et nettoyées lors de la restitution des locaux.
- 5.7. Informer IMMEDIATEMENT le bailleur ou son représentant de tout sinistre et des dégradations ou problème de fonctionnement des équipements dans l'appartement, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 5.8. Répondre des dégradations et pertes qui arrivent par son propre fait ou par le fait des personnes présentes dans le bien loué, pendant la jouissance du bien loué, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans faute ni celle des personnes sus désignées.
- 5.9. Communiquer le jour et l'heure approximative d'arrivée à l'appartement dès signature du contrat, l'heure exacte d'arrivée à l'aéroport ou à la gare devant être confirmée 7 jours avant.
- Respecter l'heure exacte de rendez-vous prise à l'arrivée pour les formalités de sortie.
- 5.10. Ne pas fumer à l'intérieur de l'appartement ou de la copropriété.
- 5.11. Les locaux faisant l'objet de la présente location ne doivent, sous aucun prétexte, être occupés par un nombre de personnes supérieur à celui indiqué en page 1, sauf accord préalable du Bailleur ou de son représentant.
- 5.12. Pour les appartements avec un canapé lit, le Locataire doit indiquer sur le contrat si le canapé lit doit être préparé avec le linge approprié.
- 5.13. Le cas échéant, le Bailleur ou son représentant pourra refuser l'entrée dans les lieux sans aucune indemnité et sans restitution de l'acompte visé en page 1.

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

En cas de location dans un immeuble collectif, le Locataire se conforme, au règlement de copropriété de l'immeuble, au règlement d'ordre intérieur et au registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes), dont il prendra connaissance par voie d'affichage ou sur communication du Bailleur à sa demande. Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Locataire dès leur notification par le syndic. Le Locataire devra également se conformer aux règles de vie en communauté détaillées dans le livret d'accueil qui sera à la disposition du locataire, dans l'appartement loué.

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 Locataire 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 de bon père de famille.

L'obligation du Locataire 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.

## **7. IMPOSITIONS**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Locataire.

## **8. ASSURANCES**

Le Bailleur assure le bien loué – à l'exception des effets personnels du Locataire - pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Le Locataire assure, s'il le souhaite, ses effets personnels, et abandonne tout recours à leur égard à l'encontre du Bailleur.

## **9. GARANTIE LOCATIVE**

- 9.1. La garantie est, 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 Locataire.
- 9.2. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emporte pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne peut pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.
- 9.3. Elle est réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.
- 9.4. La garantie doit être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.
- 9.5. Le Locataire ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

## **10. MODIFICATION / ANNULATION DE LA RESERVATION**

- 10.1. Le Locataire peut annuler/modifier sa réservation sans frais pour autant que ce soit fait au minimum 30 jours avant l'entrée dans les lieux.
- 10.2. À compter du 30ème jour précédant l'entrée dans les lieux inclus, l'annulation/modification de la réservation par le Locataire entraîne une retenue de la totalité de l'acompte versé au Bailleur, au titre d'indemnité.

## **11. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

En cas de retard de paiement quelconque dû par le Locataire, il est 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.

## **12. RESOLUTION/RESILIATION DU BAIL**

- 12.1. **Le contrat peut être résilié par écrit avec un préavis d'un mois. Des frais de résiliation de 500 EUR seront facturés.**
- 12.2. En cas de défaut de paiement des loyers et charges aux dates convenues, comme en cas d'inexécution ou de violation de l'une des stipulations du présent contrat, et trois jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur peut notifier par toutes voies la résolution immédiate du contrat aux torts du Locataire. Ce dernier doit alors supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette rupture et payer, une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer et les loyers échus. L'indemnité de rupture susmentionnée est portée à six mois dans l'hypothèse où le Locataire a quitté les lieux loués sans avertissement.
- 12.3. Bail d'une durée supérieure à trois mois : Seul le Locataire peut résilier le présent contrat sans motif, moyennant un préavis d'un mois, ou que le bien peut être résilié sans préavis dans l'hypothèse où un nouveau Locataire a été trouvé aux mêmes conditions et agréé par le Bailleur. La date prise en compte pour le début du préavis est celle du jour de la réception de la notification par le Bailleur ou son représentant.

12.4. En outre, en cas de résiliation dans les six premiers mois, d'un contrat conclu pour une durée initiale supérieure à six mois, les loyers sont rétroactivement réévalués au tarif applicable pour les locations inférieures à six mois (voir tarif applicable sur <http://www.charleshome.com> lors de la résiliation).

12.5. Clause de confort : Dans l'hypothèse où le Locataire constate des nuisances sonores récurrentes à proximité du bien loué, et/ou des problèmes de confort relatifs par exemple aux possibilités de garer sa voiture à proximité du bien loué, lors des sept premiers jours suivants l'entrée dans les lieux, le Locataire peut résilier le bail sans préavis ni indemnité, mais uniquement s'il invoque ce(s) motif(s) de manière sincère et non-abusive.

### 13. DOMICILIATION

Le Locataire 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 peut toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précise, si celle-ci est située en Belgique.

### 14. LIMITATION - EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

14.1. Chaque appartement situé en étage bénéficie d'un accès permanent par escalier, qui rend l'usage de l'appartement possible. Lorsque l'immeuble bénéficie d'un ascenseur, le bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable de la gêne occasionnée au locataire par toute panne, mise à l'arrêt temporaire pour entretien courant, ou plus généralement tout dysfonctionnement de cet ascenseur, même lorsque le locataire ne peut utiliser l'escalier, pour des raisons qui lui sont personnelles, et qu'il n'a pas opté pour un appartement situé au rez-de-chaussée. En cas de panne, le locataire prévient immédiatement le bailleur ou son représentant, qui s'engage uniquement à avertir l'entreprise en charge de la maintenance ou de la sécurité pour qu'elle puisse intervenir dans les plus brefs délais. Le locataire reconnaît expressément être informé du fait que certains paliers d'ascenseur peuvent se situer aux niveaux entresols, lesquels sont accessibles par escalier, ou ne pas desservir les derniers étages des immeubles. 14.2. Le locataire reconnaît expressément être informé du fait que la configuration particulière des immeubles bruxellois et des appartements loués, spécialement dans les immeubles anciens, ne permet pas de garantir un accès ni un usage facilité ou adapté aux personnes à mobilité réduite, notamment utilisatrices d'un fauteuil roulant, ce dont le bailleur ne saurait être responsable.

14.3. Le bailleur ne saurait être tenu responsable d'une coupure ou d'une panne dans la fourniture d'accès à l'Internet ou du modem. Le locataire signalera immédiatement le dysfonctionnement au bailleur qui s'engage uniquement à avertir le fournisseur d'accès aux fins de rétablissement du service.

14.4. Le bailleur n'est jamais tenu du fait du tiers. À ce titre, il n'est notamment pas responsable de la gêne occasionnée par la circulation ou plus généralement le bruit émanant de la rue.

### 15. FORCE MAJEURE

En cas de force majeure ou de cause étrangère au Bailleur rendant l'appartement loué indisponible aux dates pour lesquelles la réservation a été faite, le Bailleur ou son représentant propose au Locataire de disposer d'un autre appartement au confort et d'une situation équivalents. En cas de refus injustifié du Locataire, le Bailleur n'est en aucun cas responsable de la gêne occasionnée par l'indisponibilité des locaux loués.

### 16. CLAUSE DIPLOMATIQUE

Le Locataire, s'il est pour des raisons professionnelles temporairement détaché en Belgique, peut résilier le présent contrat sans indemnité, aux conditions cumulatives suivantes :

- (1) le Locataire est renvoyé dans son pays d'origine, ou fait l'objet d'un détachement dans un autre pays,
- et (2) ce renvoi/détachement dépend uniquement de l'employeur du Locataire, à l'exclusion de ce dernier.

Afin de pouvoir résilier le présent contrat sans indemnité, le locataire veillera à informer le bailleur de la cause de résiliation dans les plus brefs délais.

### 17. CLAUSE D'ARBITRAGE ET LOI APPLICABLE

Le contrat est soumis exclusivement par le droit belge. Les parties marquent dès à présent leur résolution de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et à toutes ses suites sera arbitré en premier et dernier ressort par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à la loi et à son règlement, dont elles ont pu prendre connaissance.

Fait à Bruxelles, le 04/07/23 en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Le Bailleur \*

Le Locataire \*

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