

Belgique-België  
Belgien-Belgium

Carte d'identité spéciale - Bijzondere identiteitskaart  
Besonderer Personalausweis - Special Identity Card

Nom / Name  
JELÍNEK

Nationalité / Nationality CZE  
Sexe / Sex M

Prénoms / Given names  
PETR

Date de naissance / Date of birth  
16 NOV /NOV 75

N° Carte d'identité  
Identity Card Nr  
P2040117

Valable jusqu'au / Valid until  
19 MARS /MAR 14

Signature  
Signature

*pease*

I <BELJELINEK<<PETR<<<<<<<<<<<<<<<  
P2040117<8CZE7511161M1403192<<<<<4

**CONTRAT DE BAIL A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE  
LONGUE - COURTE DUREE\***

**Entre les soussignés**

M. Rudi BRACKE

ASSELKOUTER 50 9820 MUNTE

(nom, prénom, adresse)

dénommé ci-après le **bailleur**, et

PETR JELLINEK

SQ. MARGUERITE 1, 1000 BRUXELLES

(nom, prénom, adresse)

dénommé ci-après le **preneur**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:**

**1. Objet**

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte,

~~une maison~~ - un appartement au .... 4 ....<sup>e</sup> étage d'un immeuble \*

~~meublé(e)~~ - non meublé(e) \*

situé(e) à ... Square MARGUERITE 1, 4D 1000 Bruxelles  
comprenant (description du bien):

hall d'entrée, vestiaire + toilette, living, cuisine tout équipée neuve.  
hall de nuit, 3 chambres, salle de douche avec lave-abo, salle de bain avec W.C.  
et bide. Cave nr 13, parking 155.

Le bailleur déclare expressément disposer des autorisations requises pour la mise en location de biens meublés et avoir fait procéder à tous les contrôles légalement imposés, notamment par le Code Bruxellois du Logement.

En cas de location de maisons ou d'appartements meublé:

<http://www.codedulogement.be/fr/index.html> (pour la Région bruxelloise uniquement).

**2. Durée\***

La location entre en vigueur le ... 1 Janvier 2010.

A

**Longue durée: le bail est conclu pour une durée de 9 ans.**

A l'expiration des 9 ans, le bail prendra fin moyennant un congé donné par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée, six mois au moins avant l'expiration du bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, le bail sera reconduit pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

Le preneur est autorisé à mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer selon qu'il mettra fin à son occupation durant la première, seconde ou troisième année du bail.

\* Biffer la mention/le bloc inutile

B

### Courte durée (maximum 3 ans)

Le bail est conclu pour une durée de trois ans, prenant cours le 1er janvier 2010 pour se terminer le 30 janvier 2013. Dans tous les cas, le bail ne prendra fin que moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration de la période convenue. Si aucun congé n'a été notifié, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans. De commun accord les parties peuvent proroger le bail de courte durée, une seule fois, par écrit, aux mêmes conditions, jusqu'à une durée maximale de 3 ans. Le preneur est toutefois autorisé à mettre fin anticipativement au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer selon qu'il mettra fin à son occupation durant la première, seconde ou troisième année du bail.

L'indemnité de relocation ne sera pas due si le bien est reloué à un tiers aux conditions en cours y compris le loyer.

Il est expressément convenu qu'en cas de décès du preneur ou de l'un des conjoints-préneurs, les héritiers ou ayants droit pourront résilier le bail moyennant un préavis de 1 mois, sans indemnité.

### 3. Loyer

Le loyer de base est fixé à la somme de 1 480, toutes € par mois, que le preneur est invité à payer par anticipation, le 1er de chaque mois, au compte n° BE 56 3900 4729 0889, sauf instruction contraire du bailleur.

charges comprises, électricité, eau, gaz, parking, cave etc.  
remp 5-6-7 inclus.

### 4. Indexation du loyer

Le loyer est lié à l'indice santé publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques. L'adaptation ne peut intervenir qu'une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, après demande écrite du bailleur. Elle n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant la demande. L'indexation se fera exclusivement selon la formule suivante:

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

*Indice de départ: indice du mois qui précède la date de la signature du présent bail*

*Nouvel indice: indice du mois qui précède le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.*

### 5. Charges privatives

Sont à charge du preneur les frais découlant de ses consommations privées et de l'abonnement à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone, de radio, télévision, télédistribution, et de chauffage ainsi que les frais d'ouverture à son nom et de location des installations ou compteurs y afférents.

### 6. Charges communes de l'immeuble

Le preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble, relatives à l'occupation du bien loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges ne comprennent que les dépenses limitativement énumérées ci-dessous:

le coût des consommations et les frais d'entretien justifiés des parties communes de l'immeuble, des installations et appareils communs, des ascenseurs (sauf pour les occupants du rez-de-chaussée), du chauffage central, du conditionnement d'air, de la distribution d'eau chaude à usage commun et/ou privé, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs,

- le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées,
- le coût de l'entretien du jardin à la condition que le preneur en ait l'usage,
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge à plein-temps et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre et les grosses réparations ainsi que celles nécessitées par défaut de l'immeuble ou sa vétusté, les frais et coûts à l'obtention de l'autorisation obligatoire pour location meublée, les frais des divers contrôles des diverses installations, ainsi que toutes charges imposées au bailleur par la loi, les règlements ou les usages.

## 7. Paiement des charges

Pour les charges mentionnées aux articles 5 et 6 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera mensuellement en plus du loyer les provisions suivantes:

- quote-part dans les frais d'entretien des parties communes	.....€
- quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes	.....€
- chauffage et l'eau chaude	.....€
- pour l'assurance globale	.....€
- .....	.....€
- .....	.....€
Total	.....€

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur, accompagné des documents justificatifs. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

A défaut de compteurs individuels, et à la condition que le bailleur puisse les justifier, le preneur accepte de payer une quote-part forfaitaire des dépenses totales de consommations. Cette quote-part est fixée :

- pour l'eau froide à .....%
- pour le chauffage à .....%
- pour l'électricité à .....%

## 8. Assurance\*

- A Le preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité locative (les assurances incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes, bris des vitres des parties communes et privées). Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur fournira, sur simple demande du bailleur, la preuve de cette assurance.
- B Le bailleur fournit une police d'assurance collective couvrant également les risques locatifs. Cette assurance doit stipuler une clause d'abandon de recours contre le preneur. Le preneur est exonéré de l'obligation de souscrire une assurance visée à l'article 8A ci-dessus. Le preneur contribue au paiement pour .....% de la quote-part de la prime de l'assurance globale imputable au bailleur et s'acquitte de sa quote-part par le paiement des charges communes (voir 7).

\* Biffer la mention/le bloc inutile

## 9. Impôts et taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

## 10. Garantie

Le preneur affecte une somme de 1.840 € à la garantie de l'exécution des ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après entière exécution de ses obligations locatives. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges. La garantie sera constituée par un compte bloqué ou lettre de cautionnement de la banque et ne peut excéder 2 mois de loyer.

Le preneur place le montant sur un compte individualisé à son nom auprès de la banque ..... , organisme financier de son choix, ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

La garantie constituée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur la production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie.

## 11. Accidents, responsabilités, réparations et entretien

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et le menu entretien, c'est-à-dire:

- le ramonage régulier des cheminées utilisées,
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage,
- l'entretien des installations sanitaires,
- la désobstruction des décharges d'eaux usées,
- le remplacement des vitres brisées,
- l'entretien des revêtements des murs et sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, l'installation de sonnerie, parlophone et ouvre-porte.

- l'entretien du jardin, s'il y en a un et que le preneur en a la jouissance,

Le preneur préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout dommage dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur.

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

Le bailleur fera réparer et remplacer tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la faute du preneur.

Le bailleur sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputable, des services et appareils desservant les lieux loués s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier.

## 12. Modification des lieux loués

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Le bailleur indemnisera équitablement le preneur pour les modifications qu'il aura acceptées, sur base du coût des travaux, dès qu'ils seront terminés. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état original.

## 13. Etat des lieux d'entrée et de sortie

Les parties dressent un état des lieux d'entrée.

Elles conviennent qu'elles y procéderont entre elles et de manière très détaillée, avant l'entrée du preneur dans les lieux ou au plus tard dans les trente jours de l'occupation et dans les quinze jours si le bail a une durée de moins d'un an.

Si les parties font appel à un expert commun, il sera désigné suivant la procédure instaurée par l'article 1730 du Code civil et elles en supporteront les frais par moitié.

A la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un immeuble non meublé et avant la remise des clés. Les parties relèveront tant à l'entrée qu'à la sortie les index de tous les compteurs.

#### **14. Destination des lieux – sous-location – cession de bail**

Le bail est conclu à usage de résidence principale. Le preneur ne peut changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

#### **15. Election de domicile – état civil**

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué pendant toute la durée du bail. Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de sa situation, notamment en cas de mariage, de divorce, de conclusion d'une convention de cohabitation.

#### **16. Expropriation**

L'expropriation met fin au bail et donne lieu à une indemnisation du preneur par l'autorité expropriante pour le préjudice subi. En cas d'expropriation, le bailleur avisera donc immédiatement le preneur. A défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

#### **17. Résiliation**

En cas de résiliation par la faute d'une des parties, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. Si la résiliation est imputable au fait du bailleur, celui-ci devra supporter en outre les frais de déménagement du preneur.

#### **18. Affiches et visites**

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, relocation ou vente, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter librement et complètement deux jours par semaine, durant une heure par jour, sur rendez-vous préalable.

#### **19. Règlement d'ordre intérieur – animaux**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le règlement ne sera opposable au preneur qu'après qu'il en ait reçu une copie intégrale.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille. Le preneur pourra posséder des animaux, à condition qu'ils ne constituent pas une nuisance pour les autres occupants de l'immeuble ou du voisinage.

#### **20. Enregistrement**

Le bailleur fera enregistrer le bail.

#### **21. Conditions particulières**

En outre, le bail est conclu sous la condition suspensive de l'exécution par la bailleur, avant le ..... , des travaux énumérés ci-après :

A défaut d'exécution des travaux dans les délais, le preneur pourra soit, constater la non-réalisation de la condition et la convention sera caduque et censée n'avoir jamais existée, soit renoncer à la condition et prendre possession des lieux. Toutefois, dans ce dernier cas, le loyer sera de plein droit réduit de 30%, à titre de trouble de jouissance, aussi longtemps que les travaux n'auront pas été intégralement exécutés.

B  
Buxelles

Fait à ..... Buxelles, le 23 / 12 / 2009 en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signature du preneur\*

PETR JELÍNEK

Signature du bailleur\*

Rudi BRACKE

Annexe: Document obligatoire en exécution de l'A.R. du 4 mai 2007

\* Précédée par la mention "lu et approuvé"

**CONVENTION DE BLOCAGE D'ESPECES****ING Belgique S.A.**

Siège social: Avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles  
 Siège: 363 Agence: 310002  
 ci-après dénommée 'la Banque'

**Le(s) bailleur(s) :**

RUDI BRACKE  
 ASSELKOUTER 50  
 9820 MUNTE

**Le(s) locataire(s) :**

PETR JELINEK  
 SQ MARGUERITE 1 BTE 22  
 1000 BRUXELLES

Entre les parties identifiées ci-dessus, il est convenu ce qui suit:

**Article 1:**

Le locataire et le bailleur déclarent que le Livret Vert n° 363-4669270-21 ouvert au nom du locataire et présentant actuellement un solde créditeur de 2.840,00 EUR, doit être bloqué à titre de garantie de l'exécution par le locataire de ses obligations résultant du bail intervenu entre le locataire et le bailleur en date du 23/12/2009 relativement à un bien immobilier sis SQ MARGUERITE 1 4D BTE 77, 1000 BRUSSEL 1, BELGIE.

**Article 2:**

Chacune des parties ne peut disposer du solde créditeur du Livret Vert que moyennant l'accord écrit de l'autre partie, ou sur présentation d'une copie délivrée par le greffe ou d'une copie certifiée conforme par un avocat d'une décision judiciaire exécutoire ou d'un procès-verbal de conciliation statuant expressément quant à l'affection du solde créditeur du Livret Vert. Par la présente, et pour autant que de besoin, le locataire donne à cet effet des instructions irrévocables.

**Article 3:**

Les intérêts produits par le solde créditeur du Livret Vert faisant l'objet de la présente convention seront comptabilisés et capitalisés sur ce Livret Vert.

**Article 4:**

Toute correspondance relative au Livret Vert bloqué sera établie en un seul exemplaire, destiné au locataire. Toutefois, de sa propre initiative ou à la demande d'une des parties, la Banque peut envoyer au bailleur une copie de toute correspondance ou de tout autre document, ou encore une copie de renseignements relatifs à la présente convention.

**Article 5:**

Le décès du locataire ou du bailleur n'entraîne nullement la cessation de la présente convention, dont l'exécution se poursuivra avec les ayants droit de la partie décédée.

Par contre, en cas de changement de bailleur, pour quelque motif que ce soit, le bénéfice du blocage convenu ci-dessus ne pourra être cédé que moyennant l'accord de toutes les parties.

**Article 6:**

La Banque accepte les dispositions énoncées ci-dessus. Elle déclare toutefois que, le cas échéant, elle sera tenue de se soumettre à tout statut juridique contraignant qui l'empêcherait de procéder à l'exécution desdites instructions.

**Article 7:**

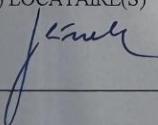
La présente convention n'entre en vigueur qu'après sa signature par l'ensemble des parties: le locataire, le bailleur et la Banque. Une fois la convention signée par l'ensemble des parties, chacune des parties précitées recevra l'exemplaire qui lui revient.

Ainsi établi en trois exemplaires originaux, à ETTERBEEK, le 25/01/2010.

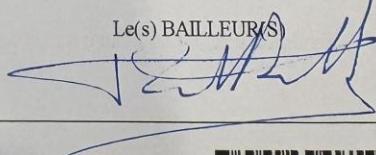
ING Belgique SA

Le(s) LOCATAIRE(S)

**Gladys D'HOSE**  
**Conseiller**



Le(s) BAILLEUR(S)







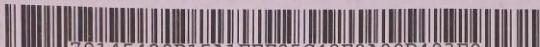
Afz : Sint-Lazarusplein 2 - 1210 Brussel



Ga-W1-L8

JJBEA1200900067277007

RUDI LEON CLAIRE BERTHE BRACKE  
ASSELKOUTER 50  
9820 MERELBEKE



79145429B15A1EEF95C48E9A80D483E9

VERZENDDATUM: 12/08/2024

REFERENTIENUMMER: 49020732523  
NR. BELASTINGPLICHTIGE: 101128886

Contactgegevens administratie

Post: Brussel Fiscaliteit  
Sint-Lazarusplein 2, 1210 Brussel

Mail: info.fiscaliteit@fisc.brussels  
Online: www.mytax.brussels

*Un document en français est disponible sur demande.*

## Onroerende Voorheffing

### Aanslagbiljet

U ontvangt dit document omdat u houder bent van een zakelijk recht op een onroerend goed gelegen in het Brussels  
Stedelijk Gewest<sup>1</sup>.

*Sq Marguerite*

Belastingplichtige	
RUDI LEON CLAIRE BERTHE BRACKE	

Referenties	
Kadastrale afdeling	21806
Gemeente	BRUSSEL
Aanslagjaar	2024
Kohiernummer	1403462029
Kohier uitvoerbaar op	09/08/2024

Betaling	
Te betalen bedrag	2.338,08 EUR
Uiterste betaaldatum	24/10/2024
Bankrekening (IBAN)	BE91 0972 3108 1076
BIC	GKCCBEBB
Gestructureerde mededeling	+++140/3462/02969+++

Bedrag	
Nog te betalen	2.338,08 EUR
Vermindering(en)	0,00 EUR
Premie(s)	0,00 EUR
Totaal	2.338,08 EUR

*30/08*  
Vermijd extra kosten, betaal op tijd<sup>2</sup>.

#### Betaling

U moet betalen via overschrijving, op ons bankrekeningnummer en met de aangegeven gestructureerde mededeling.

#### Betelingsregeling

Indien u moeilijkheden ondervindt om het volledige bedrag van de belasting te betalen, kunt u een bijkomende betalingstermijn of een gespreide afbetaling aanvragen. Doe uw aanvraag vóór de uiterste betaaldatum:

- op ons online platform [www.mytax.brussels](http://www.mytax.brussels); onder het tabblad "Mijn Profiel"
- per mail of per brief.

*23/08/24*

*23/08/24*

### Berekening van de belasting

Het totaalbedrag van de belasting wordt berekend door het geïndexeerde kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met het globale tarief.

Het globale tarief is de som van het gewesttarief, het agglomeratietarief en het gemeentelijk tarief.

	Type	Kadastraal inkomen (EUR)	Geïndexeerd kadastraal inkomen <sup>3</sup> (EUR)	Gewesttarief (%)	Agglomeratietarief (%)	Gemeentelijk tarief (%)	Globaal tarief (%)	Nog te betalen (EUR)
1	Gewone onroerende goederen	2.128	4.631,00	1,2500	12,3625	36,8750	50,4875	2.338,08
<b>Totaal (EUR)</b>								<b>2.338,08</b>

De adressen van de eigendommen die in dit aanslagbiljet belast worden, vindt u terug op <https://fiscaliteit.brussels/adressen-ov>.

Denkt u dat er een vermindering, vrijstelling of premie ontbreekt in bovenstaande tabellen? De voorwaarden en instructies voor het indienen van uw aanvraag vindt u terug op ons online platform [www.mytax.brussels](http://www.mytax.brussels).

#### Bezoekschrift

Indien u niet akkoord bent met het bedrag van de belasting, kunt u een gemotiveerd bezwaarschrift indienen (met als onderwerp 'BEZWAARSCHRIFT'), per post, mail of online, **binnen de 193 dagen te rekenen vanaf de verzendingsdatum van deze brief** (zie onze contactgegevens).

Let op: het indienen van een bezwaarschrift is uw plicht tot betalen niet op. Als uw bezwaar wordt aanvaard, zal u worden terugbetaald onder voorbehoud van eventuele schuldvergelijking.

#### Privacy

Brussel Fiscaliteit beheert uw gegevens overeenkomstig de huidige wetgeving. Aanvullende informatie is beschikbaar op het volgende adres: <https://fiscaliteit.brussels/privacy>.

Sq. MARGUERITE 1, 4D  
 1000 Bruxelles  
 $\frac{126 \text{ m}^2}{\text{P}} = \text{cave 13}$   
 $\frac{1.020}{\text{P}} = \text{P 15S}$   
 App 1.020  
 $\frac{80}{\text{P}}$   
 $\frac{1.100}{\text{charge}}$  Layer  
 $\frac{320}{1.420 \text{ / mois}}$

Concierge Mihail SHIZAS

0496 838510

02 734 84 22  
 02 735 55 03

PETR 0496 330769 index  
1-1-2019 3,5 ans 1-8-2022  
 Appart. 1.130 + 90,40 = 1.220,40  
 Parking 100 + 8 = 108  
 $\frac{98,40}{98,40}$   
 Layer 1.230 1.328,40  
 Advance charges 320 320  
 $\frac{1.550}{1.550}$   
~~1.648,40~~  
Nov-01-23 +2%  
 App 1.244,80 (+24,40)  
 Park. 110,16 (+ 2,16)  
 Tot. 1.354,96 (+26,56)  
 Advance charges 320  
 $\frac{1.674,96}{1.674,96}$

Syndic: ISTRADA  
 02 772 51 75

Tarif 15 S

1000 Bruxelles

O.V. Kadastrale  
 Afdeling: 21.806 Brussel 6  
 KI: m 8.497  
 1400525447  
 41) - cave 13  
 - parking 15 S  
 '14 = 1645,74 '22 - 2050,30  
 '15 = 1651,20 '23 - 2246  
 '16 = 1842,79 '24 - 2338  
 '17 = 1.879,14  
 '18 = 1.919,53  
 '19 = 1.953,41  
 '20 = 1.986,69  
 '21 = 2001,33