

ENTRE

A. Le Bailleur : François-Jean Henri Anne Houtart, Uccle, 4 juillet 1981

ET

B. Les Preneurs, agissent solidairement, :

(Nom, deux premiers prénoms, Lieu et date de naissance, N° registre national,

adresse actuelle, personne garante)

SALICAM, RANIA DOUA 26/10/2006 née à BRUXELLES, N° 06.10.26-410.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne en location aux preneurs, le bien décrit comme suit, et déjà attentivement visité : Duplex au troisième étage.

1 chambre, 1 cuisine avec salle à manger, 1 salle de bain
1, mezzanine

Et situé rue Vondel, 53 à 1030 Schaerbeek

La location implique l'accès aux parties communes suivantes sans préjudice de la réglementation applicable de l'éventuelle copropriété.....

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.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention.

Le bien est géré par le Bailleur.

2. Durée

Le bail, prenant cours le 2025 se termine le 2026.

Soit un bail dit « de courte durée », et d'une durée de six mois à trois ans.

Ce bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par les preneurs, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

3. Destination, cession, sous-location, occupation.

Le bien est destiné à usage de résidence principale.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien (en tout état de cause réduite : maximum 5 %) 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 législation 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.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le preneur ne peut sous-louer le bien qu'avec l'accord du bailleur.

4. Loyer – indexation

Loyer de base mensuel de ~~750~~ 6 euros payable chaque premier de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte BE92 0639 9761 4723, 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 :

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

L'indice de base est l'indice « santé » du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

Si l'adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail portant sur un immeuble a été enregistré.

5. Charges communes – consommation privées – financement

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage.

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.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

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

Provision / forfait pour charges communes : 30 euros
Provision / forfait pour charges privatives : 20 euros

17. Incidence de l'état 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.

18. Médiation

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune 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 toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

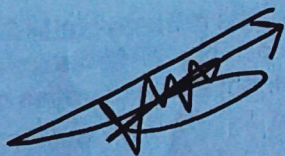
CLAUSES PARTICULIERES

Possibilité de mettre une machine à laver le linge à la cave.

+ 1 chat castre

Fait à Hamois, le 5 septembre 2024

Le Bailleur François-Jean Houtart



Le Preneur

