

**CONTRAT DE BAIL – RESIDENCE PRINCIPALE – REGION DE BRUXELLES**

**ENTRE**

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

**ET**

François-Jean HOUTART

**B. Les Preneurs, agissent solidairement, :**

ZIDAN MAHMOUD K.H. - GAZA PALESTINE 4/04/92

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

N°ss: 92.04.04. 569\_10

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

**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 : **Studio au premier étage.**

.....  
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 apparait 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 est conclu pour une durée de : **12 mois / année, prenant cours le 1<sup>er</sup> août 2023.**

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

*Handwritten signature*



**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 500 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 : 10 euros

Provision / forfait pour charges privatives : 90 euros

## 6. Montants non payés à l'échéance

En cas de retard de paiement quelconque dû par une partie, celle-ci sera 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.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 7. Impositions – enregistrement du bail

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

## 8. Assurances

Le Preneur est tenu, préalablement à l'entrée dans les lieux, de se faire dûment assurer, pour toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie et les dégâts de l'eau. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Il communiquera au Bailleur, dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, et ensuite annuellement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, la preuve du paiement de la prime correspondante. A défaut, le Bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assurant l'habitation d'ajouter, au profit du Preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation », et en répercuter le coût au Preneur.

## 9. Entretien et réparations

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, de même que les travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement et réalisés aux conditions fixées par celui-ci, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, non occasionnées par vétusté ou force majeure, 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 détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. L'entretien des canalisations de gaz est à charge du Bailleur. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute ou celle

*M. N.*



de personnes dont il répond. Il entretiendra les volets.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région Wallonne du 28 juin 2018 instaurant une liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à leur charge respective.

## **10. Embellissements – améliorations – transformations**

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

## **11. Règlement d'ordre intérieur – parties communes**

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

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 Preneur dès leur notification par le Bailleur.

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 Preneur 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 ressortissant à celles d'un bon père de famille.

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.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

## **12. Environnement**

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

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 Preneur dès leur notification par le Bailleur.

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 Preneur 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 ressortissant à celles d'un bon père de famille.

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.

*Handwritten signature*



Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

### 13. Résolution du bail

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

### 14. Garantie locative

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Versement de deux mois de loyer sur BE92 0639 9761 4723

La garantie sera, 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 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.

### 15. Visites du bailleur – affichages – expropriation

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

Il ne pourra non plus, s'il a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété



ou l'usage du fonds, prétendre à une diminution du loyer ou une indemnité, sauf manquement du Bailleur à l'origine de cette action.

## 16. Domiciliation

Le Preneur 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 pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

## 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](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## CLAUSES PARTICULIERES

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

Fait à Hamois, le 20 juillet 2023

Le Bailleur François-Jean Houtart



Le Preneur

ZIDAN  
HAHMOUD

