

## BAIL RESIDENTIEL

Entre les soussignés:

Nom: **Nadia Meliti et Magdelene Davis**

Tel: +352 661 173 207 ou +352 691 999475

Adresse: Rue de Rochefort 18, L-2431 Luxembourg

Ci après dénommés, « Le Bailleur »

Et

Nom: ~~Kieran Robin~~ Shahrzad Shaikh Rezaei

Tel: ~~+33662185779~~ +32 479 738939

Adresse: ~~18 square amiral andré roux, 35700 Rennes, France~~ 104 Rue Vonck, 1030 Schaerbeek

Nom: **Fabio Marotta**

Tel: +32 488609102

Adresse: 167, Avenue du Roi Albert, 1082 Berchem-Sainte Agathe

Nom: **Yves Schommer** yves.schommer@brazil.be

Tel: +32 475 679028

Adresse: 31, Rue Georges Rodenbach, 1420 Braine L'Alleud

Nom: **Catherine Schommer**

Tel: +32 479377270

Adresse: 31, Rue Georges Rodenbach, 1420 Braine L'Alleud

Ci après dénommés ensemble invariablement « Le Preneur » tenus ensemble solidairement et indivisiblement aux présentes.

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1<sup>er</sup> – Objet du contrat

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, une maison non-meublée, ci-après dénommée « bien », à usage de résidence principale situé: Rue Vonck 104, 1030 Schaerbeek.

Comprenant: 4 chambres, 1 cuisine, 2 salles de bains, 1 WC séparé, 1 cour, 3 pièces au sous-sol, caves et grenier.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné.

KK (M) W. / S. MM

## Article 2 – Destination

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

## Article 3 – Durée

Ce bail est consenti pour un terme de 3 ans prenant cours le 1 février 2013.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie conformément aux dispositions légales. A défaut de congé notifié par lettre recommandée à la poste par l'une ou l'autre partie avant son échéance, le bail sera reconduit pour une durée de trois ans.

## Article 4 – Résiliation anticipée






Dans l'hypothèse d'un bail de trois années conformément aux dispositions de la loi du 13 avril 1997 :

### Le bailleur peut mettre fin au bail :

A tout moment, en donnant un congé de 6 mois à l'avance pour occupation personnelle ou occupation de ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, conjoints, descendants, ascendant et enfants adoptifs de celui-ci ; collatéraux et collatéraux du conjoint jusqu'au 3ème degré.

A l'expiration du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> triennat, moyennant un congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de procéder à l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation, ou de rénovation de l'immeuble en tout ou en partie, dont le coût dépasserait 3 années de loyer afférent au bien loué.

A l'expiration du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> triennat, moyennant un congé de 6 mois à l'avance et moyennant une indemnité équivalente à 9 mois ou 6 mois de loyer, selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> triennat.

KR     

Le preneur peut mettre fin au bail :

A tout moment, moyennant un congé de 3 mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Aucune indemnité ne sera due en cas de résiliation après les trois premières années.

#### **Article 5 – Paiement du loyer**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **1400 Euro** que le preneur est tenu de payer entre le 1er et le 5e jour ouvrable de chaque mois sur le compte numéro **BE90 0015 3937 3832**.

Le loyer du mois de février 2013 sera payé à la signature des présentes.

#### **Article 6 – Indexation du loyer**

Conformément à l'article 1728 bis du Code Civil, le loyer sera adapté, après notification écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Loyer de base = loyer fixe au moment de la conclusion du bail (sans tenir compte des frais et charge).


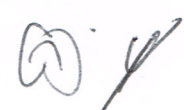


Nouvel indice = indice-santé du mois qui précède la date anniversaire du contrat de bail.

Indice de base = indice-santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de janvier 2013.

#### **Article 7 – Charges**

##### Charges particulières

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations sauf en cas d'usure locative, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage. Il paiera seul les locations des compteurs et toutes redevances de consommations afférentes à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, internet.

BR  @  &  



### **Article 8 – Impôts**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

### **Article 9 – Garantie**

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera décharge des éventuels solde 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 des loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges.

Soit

Un compte bloqué au nom du preneur auprès de la banque Fortis BNP Paribas à Braine L'Alleud pour un montant de 2800 Euro correspondant à deux mois de loyer.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée.

### **Article 10 – Montants non payés à l'échéance**

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pourcent par mois à partir de son échéance.

### **Article 11 – Assurance, Accidents, Responsabilités, Réparations, Entretien**

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans des lieux.

KR







MM







Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autre, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourra être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture au châssis et au gros œuvre du bien, dont les réparations incombent au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Le preneur devra tolérer avec une indemnité raisonnable sur laquelle les deux parties sont d'accord les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

À l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

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

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites etc. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra le terrasse/cour et les abords privatifs.

#### **Article 12 – Cession, sous-location, modification des lieux loués**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnités par le bailleur. À défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

#### **Article 13 – Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé un état des lieux détaillé, ainsi que, le cas échéant, un inventaire du mobilier.

RR

AB

Q

~~H~~

S

MM

AB

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou, le cas échéant, les parties relèveront les index de tous les compteurs. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Cet état des lieux sera annexe au contrat de bail et également soumis à l'enregistrement.

#### **Article 14 – Affichages, 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, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### **Article 15 – Expropriation**






En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

#### **Article 16 – Résiliation aux torts du preneur**

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à 3 mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

#### **Article 17 – Election de domicile, Etat civil**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

HR     



### Article 18 – Enregistrement

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le cout. Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au preneur un original enregistré.

### Article 19 – Conditions particulières

Si un des locataires désire partir avant la fin du bail, ça sera à lui/elle de trouver une autre personne avec l'accord du bailleur, ou les autres locataires seront responsable pour le loyer entier.

Le contrôle annuel pour lequel les preneurs sont responsables :

Le bailleur s'engage à effectuer un entretien de la chaudière dans la cave le plus vite possible suite auquel la chaudière doit être entretenue 1x/an.

La salle de bains au sous-sol devra pas être utilisé pour se doucher ni de prendre un bain. Le WC peut être utilisé en tant que tel.

Fait à Bruxelles, le \_\_\_\_\_ en 3 exemplaires.

(Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le Bailleur

lu et approuvé

M. Milt

Dei

lu et approuvé

B

Le Preneur

lu et approuvé

Schommer

lu et approuvé

Falìmarotta

lu et approuvé

~~Sturza~~



## Proces-Verbal d'état des lieux

(À préciser)

☒ d'entrée

☐ de sortie

Objet : un appartement, une maison à Rue Vonck 104,  
1030 Schaerbeek

**Le présent état des lieux est établi à l'amiable entre**

M. et/ou Mme. MAGDELENE DAVIS  
domicilié(e) à 18 Rue de Rochefort, 2431 Luxembourg  
tel. +352 661 173 207  
agissant en qualité de propriétaire.

et

M. et/ou Mme. Schommer Catherine  
domicilié(e) à 104 Rue Vonck, 1030 Schaerbeek  
tel. +32 479 37 7270  
agissant en la qualité de locataire.

**Le présent état des lieux est établi conformément au contrat de bail, conclu**  
en date du 5/1/2013

### Quelques conseils pratiques pour remplir cet état des lieux :

Les tableaux qui suivent servent à faciliter la constitution de cet état des lieux. Il suffit de suivre l'ordre des pièces présentées par ces derniers en barrant ceux qui ne sont pas nécessaires. A chaque poste correspond un espace prévu pour une appréciation de l'état ainsi qu'un espace pour les éventuels commentaires.

Il vous est conseillé de préciser :

- Pour les sols, le type de revêtement :
  - carrelages
  - tapis plain
  - parquet
  - etc.
- Pour les murs, le recouvrement et la couleur :
  - papier peint
  - peinture
  - tissu
  - etc.

## Relevé des index:

(si nécessaire)

- Index d'eau : 00685,274
- Index de gaz : 21579,187
- Index d'électricité : 048514,90

## Entretiens des appareils :

(À préciser)

### ☒ Chaudière au gaz

Situation : Cave

Date du dernier certificat d'entretien : \_\_\_\_\_

Firme chargée de l'entretien (facultatif) : Chauffage Dufour

### ☐ Chaudière mixte

Situation : \_\_\_\_\_

Date du dernier certificat d'entretien : \_\_\_\_\_

Firme chargée de l'entretien (facultatif) : \_\_\_\_\_

### ☐ Convecteur de gaz

Au nombre de : \_\_\_\_\_

Date du dernier certificat d'entretien : \_\_\_\_\_

Firme chargée de l'entretien (facultatif) : \_\_\_\_\_

### ☐ Chauffe-eau

Situation : \_\_\_\_\_

Date du dernier certificat d'entretien : \_\_\_\_\_

Firme chargée de l'entretien (facultatif) : \_\_\_\_\_

### ☐ Boiler

Situation : \_\_\_\_\_

Date du dernier certificat d'entretien : \_\_\_\_\_

Firme chargée de l'entretien (facultatif) : \_\_\_\_\_

☺ Précisez l'état avec l'une des appréciation suivantes :  
Etat neuf, Bon état d'entretien, Usagé, fortement usagé, cassé, ne fonctionne pas, inexistant.

1. Hall d'entrée

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Sonnette,<br>(ouvre porte)  |                    |              |
| Parlophone  |                    |              |
| Portes+ serrures+ clés  |                    |              |
| Électricité <ul style="list-style-type: none"><li>• Prises</li><li>• Interrupteur(s)</li><li>• Point lumineux</li></ul> | ↓<br>usagé         |              |
| Plafonds  |                    |              |
| Murs  |                    |              |
| plinthes  |                    |              |
| Sols  |                    |              |
| Volets  |                    |              |
| Fenêtre(s) <ul style="list-style-type: none"><li>• Châssis</li><li>• Vitrage</li></ul>                                  |                    |              |
| Radiateurs  |                    |              |
| Placard / vestiaires  |                    |              |
|   |                    |              |
|   |                    |              |
|   |                    |              |

2. Cage d'escaliers

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Électricité <ul style="list-style-type: none"><li>• Prises</li><li>• Interrupteur(s)</li><li>• Point lumineux</li></ul> | ↓<br>usagé         |              |
| Plafonds  |                    |              |
| Murs  |                    |              |
| plinthes  |                    |              |
| Sols  |                    |              |
| Volets  |                    |              |
| Fenêtre(s) <ul style="list-style-type: none"><li>• Châssis</li><li>• Vitrage</li></ul>                                  |                    |              |
| Escaliers   |                    |              |









### 6. Salle de douche

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Portes+ serrures+ clés  |                    |              |
| Électricité <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prises</li> <li>• Interrupteur(s)</li> <li>• Point lumineux</li> </ul> | <del>usage</del>   |              |
| Plafonds  |                    |              |
| Murs  |                    |              |
| plinthes  |                    |              |
| Sols  |                    |              |
| Volets  |                    |              |
| Fenêtre(s) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Châssis</li> <li>• Vitrage</li> </ul>                                   |                    |              |
| Lavabos   |                    |              |
| Douche  |                    |              |
| Chauffe-eau   |                    |              |
| Radiateurs ou appareil de chauffage   |                    |              |
|   |                    |              |
|   |                    |              |
|   |                    |              |

### 7. W.C.

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Portes+ serrures+ clés  |                    |              |
| Électricité <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prises</li> <li>• Interrupteur(s)</li> <li>• Point lumineux</li> </ul> | usage              |              |
| Plafonds  |                    |              |
| Murs  |                    |              |
| plinthes  |                    |              |
| Sols  |                    |              |
| Volets  |                    |              |
| Fenêtre(s) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Châssis</li> <li>• Vitrage</li> </ul>                                   |                    |              |
| W.C.  |                    |              |
| Lave-mains  |                    |              |
| Radiateurs ou appareil de   |                    |              |





|  |  |  |
|--|--|--|
| Volets   |  |  |
| Fenêtre(s)   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Châssis</li> <li>• Vitrage</li> </ul> |  |  |
| Radiateurs ou appareil de chauffage  |  |  |
| Cheminée   |  |  |
| -----  |  |  |
| -----  |  |  |

### Chambre n°3

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Portes+ serrures+ clés  |                    |              |
| Electricité   |                    |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prises</li> <li>• Interrupteur(s)</li> <li>• Point lumineux</li> </ul> |                    |              |
| Prise T. V.   |                    |              |
| Prise téléphone   |                    |              |
| Plafonds  |                    |              |
| Murs  |                    |              |
| plinthes  |                    |              |
| Sols  |                    |              |
| Volets  |                    |              |
| Fenêtre(s)  |                    |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Châssis</li> <li>• Vitrage</li> </ul>                                  |                    |              |
| Radiateurs ou appareil de chauffage   |                    |              |
| Cheminée  |                    |              |
| -----   |                    |              |
| -----   |                    |              |

### Chambre n°4

|   | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|---|--------------------|--------------|
| Portes+ serrures+ clés  |                    |              |
| Electricité   |                    |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prises</li> <li>• Interrupteur(s)</li> </ul> |                    |              |



|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| • Point lumineux                    |  |  |
| Prise T.V.                          |  |  |
| Prise téléphone                     |  |  |
| Plafonds                            |  |  |
| Murs                                |  |  |
| plinthes                            |  |  |
| Sols                                |  |  |
| Volets                              |  |  |
| Fenêtre(s)                          |  |  |
| • Châssis                           |  |  |
| • Vitrage                           |  |  |
| Radiateurs ou appareil de chauffage |  |  |
| Cheminée                            |  |  |
|                                     |  |  |
|                                     |  |  |
|                                     |  |  |
|                                     |  |  |

**Chambre n°5**

|                                     | Etat d'entretien ☺ | commentaires |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| Portes + serrures + clés            |                    |              |
| Électricité                         |                    |              |
| • Prises                            |                    |              |
| • Interrupteur(s)                   |                    |              |
| • Point lumineux                    |                    |              |
| Prise T.V.                          |                    |              |
| Prise téléphone                     |                    |              |
| Plafonds                            |                    |              |
| Murs                                |                    |              |
| plinthes                            |                    |              |
| Sols                                |                    |              |
| Volets                              |                    |              |
| Fenêtre(s)                          |                    |              |
| • Châssis                           |                    |              |
| • Vitrage                           |                    |              |
| Radiateurs ou appareil de chauffage |                    |              |
| Cheminée                            |                    |              |
|                                     |                    |              |
|                                     |                    |              |
|                                     |                    |              |
|                                     |                    |              |



**Suites aux diverses constatations établies lors de l'état des lieux :**

- Le propriétaire s'engage à effectuer les travaux décrits ci-dessous avant le des que possible

- chaudière (entretien)
- chauffage (purgation & contrôle général)

- Le locataire accepte d'effectuer les travaux décrits ci-dessous avant le

En échange des heures de travail et des frais occasionnés, le propriétaire permet au locataire de ne s'acquitter du (ou des) mois de loyer du mois de \_\_\_\_\_ au mois de \_\_\_\_\_

Le présent état des lieux a été fait à Schaerbeek  
le 2/2/2013

\* Le preneur,

\* Le bailleur

be et approuvé Schommer.

Deig

Enregistré au bureau de l'enregistrement de  
Geregistreerd op het registratiekantoor  
Bruxelles VI, le 10/6/2013  
Brussel VI, op 10/6/2013

Pages/Pagina's : 10 Renvois/Renvooien : 0  
Reg. 6<sup>2</sup>SP Vol. 30 Fol. 32 Case 2203

Reçu : gratuit  
Pour le receveur/Voor de ontvanger

\* Faire précéder la signature de la motion manuscrite

W. Pausan