

BAIL

ENTRE:

Mme Teresa Swarcewicz
Passeport POL AH 8328275
gsm: 0472 / 673794
ci-après le preneur,

ET :

Michael Mossakowski, 15 av. E. Lacomblé, 1040 Bruxelles, (0486/144 748)
et Michel Meylemans, 27a rue du Baillois, 1330 Rixensart, (0485/070481)
ci-après les bailleurs,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET

Par la présente, les bailleurs donnent à bail au preneur qui accepte, un appartement non meublé au premier étage d'un immeuble sis à Saint Josse ten Noode, avenue Lynden 23, comprenant une pièce, une salle de bains, et une cuisine, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité de salubrité et d'habitabilité. Ces lieux sont loués à titre d'habitation privée pour au maximum 2 adultes et le loyer ne pourra être déclaré par le preneur comme étant à usage professionnel.

2. DUREE

Ce bail est consenti pour un terme d'une année prenant cours le 1^{er} mars 2006 et se terminant le 28 février 2007.

A défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration du bail, ce dernier sera reconduit chaque fois pour une période de 12 mois. Néanmoins, la durée totale des baux successifs ne pourra en aucun cas excéder 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail. La durée du bail reconduit sera donc, le cas échéant, réduit automatiquement de façon à ce que son échéance survienne à l'issue de cette période de 3 ans.

En cas de reconduction du bail portant sa durée totale à trois ans, il ne prendra fin effectivement que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DES PRESENTES.

A défaut de congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de SIGNATURE DES PRESENTES.

3. PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à 275 suros que le preneur est tenu de payer anticipativement et par ordre permanent le premier jour du mois par virement au compte 310-1113932-70 ouvert au nom des bailleurs. A cette somme sera ajouté un montant forfaitaire de 25 suros représentant une avance à valoir sur les frais de chauffage de l'appartement ainsi que la quote-part attribuable au bien loué des charges locatives de l'immeuble.

4. INDEXATION DU LOYER

Swarczewicz Teresa



Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge. A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

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

Le nouvel indice est celui qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est à dire l'indice du mois de janvier 2006.

5. GARANTIE

Avant la remise des clefs, le preneur affectera une somme de 300 suros à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme lui sera remise après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations

6. CHARGES COMMUNES

Le preneur paiera sa quote-part des charges communes, des frais de chauffage, des frais d'eau chaude et d'eau de ville relatives au bien loué conformément aux décomptes annuels fournis par la bailleur. A titre de provision pour ces frais, le preneur payera chaque mois avec son loyer la somme de 25 (vingt cinq) euros.

Les documents justificatifs du des décomptes annuels pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion de l'immeuble. Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative: les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

7. ASSURANCE, ACCIDENTS, RESPONSABILITE et ENTRETIEN

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins.

Sous peine d'engager sa responsabilité, le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident ou dégât à l'immeuble dont le réparation incombe au bailleur.

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 preneur fera remplacer les vitres et les glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Le preneur réparera les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau de gaz d'électricité et de chauffage central, le chauffe-eau, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, de téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

8. DESTINATION LOCATIVE

Suareewis Terese



Le preneur déclare prendre les lieux en location à titre de résidence principale. Les lieux sont loués à titre d'habitation privée pour au maximum 2 adultes et le loyer ne pourra être déclaré par le preneur comme étant à usage professionnel.

9. ELECTION DE DOMICILE – REPRESENTANT DU BAILLEUR

Les parties déclarent élire domicile aux adresses indiquées ci-dessus pendant toute la durée du bail.

10. DIVERS

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur. Il s'engage également à respecter toutes décisions prises par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le syndic de l'immeuble.


Le preneur reconnaît avoir reçu du bailleur un détecteur de fumée optique de marque Garvan, TCC2, Bosec, n° 9178 et d'une pile neuve pour cet appareil. Il s'engage à le visser au plafond de la pièce principale de l'appartement.

Fait à Bruxelles ce 1^{er} mars 2006, en trois exemplaires, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien, le troisième étant destiné à l'enregistrement, qui sera à charge du preneur.

Le preneur,

Les bailleurs,

Swarcenitz Teresa



Reçu le 11/3/06
€ 300 à titre de garantie

Enregistré ...trois...rôle(s)...sans...renvoi(s)

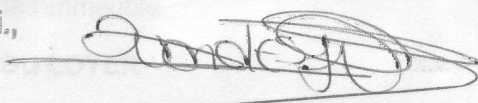
Au bureau de l'Enregistrement de St-Josse-ten-Noode

Le...14/06/2007

Vol 62/40 fol...12...case...2883

Reçu : enregistrement gratuit

Le Receveur a.i.,



Swarcenitz Teresa