

CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés

CARRYN-VAN DER POORTEN et Consorts, représentés par Eddy Carryn,
avenue A.J. Slegers, 48/B4 à 1200 Bruxelles, bailleurs d'une part, 0475/682455

et José Manuel Fontes Vallina

Place Houwoert 11
1210 Bruxelles / St Jans

carte d'identité n° F2B 223508

preneurs d'autre part, Tel. 0478/292445 0485 604 864 (12-2016)

il a été convenu ce qui suit:

1. OBJET DU CONTRAT

Les bailleurs donnent en location aux preneurs qui acceptent un appartement sis au 1er étage côté gauche de l'immeuble situé avenue de Roodebeek, 82, à 1030 Bruxelles, bien connu des preneurs qui déclarent l'avoir examiné dans tous ses détails et ce, aux conditions suivantes:

2. DUREE

2.a Cette location est consentie et acceptée pour une durée indéterminée, à dater du 01/06 2005.

2.b Sauf dispositions contraires prévues par la loi régissant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, chaque partie pourra mettre fin au présent contrat moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée.

3.c Si les preneurs quittent les lieux loués avant la fin du premier triennat, ils paieront une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

3. LOYER

3.a La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 570,00 € (cinq cent septante euros) comprenant le chauffage et les charges communes décrits à l'article 5 ci-après, et payable par anticipation au plus tard le 5 de chaque mois.

3.b Les preneurs s'engagent à donner à leur organisme financier une instruction permanente pour le paiement mensuel de loyers au plus tard le 5 du mois en cours et à maintenir celle-ci jusqu'à la fin du présent bail. Sauf nouvelles instructions des bailleurs, les paiements se feront au compte N° 423-3132171-82 au nom de "Carryn & Consorts".

MONIES

4. INDEXATION

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'index (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge). A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera automatiquement et de plein droit, par application de la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de départ}}$$

L'index de départ est celui du mois d'avril et est de 115,87 points.

Par dérogation à l'article 1728bis du Code Civil, les preneurs et les bailleurs ont décidé d'appliquer l'indexation annuelle du loyer tous les mois de Janvier pour toute la durée du présent bail et pour la première fois en janvier 2007.

5. CHAUFFAGE ET CHARGES

Les preneurs payeront leur part dans les charges qualifiées de communes, telles que l'entretien complet et la remise en état éventuelle des parties communes de l'immeuble comme le hall d'entrée, la cage d'escaliers et les paliers, les parties communes des caves, ainsi que l'éclairage desdites parties, l'entretien complet et la consommation de combustible de l'installation de chauffage, le trottoir, etc. Le chauffage sera en fonctionnement tous les jours où la température extérieure de la journée est de moins de 18 degrés.

L'ensemble de cette participation est évalué forfaitairement à 20% du montant net du loyer et est compris dans le loyer mensuel défini sous l'article 3 ci-dessus. Cette participation aux frais pourra être rectifiée si un des composants de ces charges subit un changement de plus de 10%.

L'appartement est raccordé à la distribution d'eau chaude; les preneurs acquitteront leur quote-part dans la consommation selon relevé établi périodiquement par les bailleurs au coût de 8,18 € par m³. Ce coût est soumis aux mêmes conditions d'indexation que le loyer. Un forfait de 1 m³ par mois est dû, même si la consommation réelle est inférieure. Les preneurs acquitteront également leur consommation privative d'eau froide selon relevé établi périodiquement par les bailleurs au même coût que celui que leur facture l'Intercommunale de distribution d'eau.

Les consommations privatives de gaz et d'électricité restent à charge des preneurs; elles sont déterminées par des compteurs individuels et leur coût doit être acquitté directement auprès des organismes intéressés.

L'appartement est raccordé à la distribution d'antenne de TV et à la téléphonie. Les frais d'ouverture et d'abonnement sont à charge des preneurs.

6. GARANTIE LOCATIVE

6.a Afin d'assurer la bonne et entière exécution de toutes leurs obligations, les preneurs constitueront dès la signature du contrat une garantie de 1.700,00 € équivalente à trois mois de loyer, qui leur sera restituée à l'expiration du présent contrat et après que bonne et entière exécution de toutes leurs obligations aura été constatée par les bailleurs, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par les preneurs au paiement de loyers et de charges.

6.b Le locataire peut placer la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application de l'article 1752bis du Code Civil, sur un compte bloqué auprès d'un organisme financier ayant son siège social ou d'exploitation à Bruxelles; les intérêts sont capitalisés et les bailleurs acquièrent privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des preneurs.

6.c Pendant toute la durée du contrat, les preneurs s'engagent à conserver dans l'appartement un mobilier d'une valeur au moins égale à six mois de loyer conformément aux dispositions de l'article 1752 du Code Civil

6.d Les bailleurs se réservent le droit de visiter sur rendez-vous les lieux loués afin de s'assurer de l'exécution stricte des conditions du présent contrat.

7. ASSURANCES

Pendant toute la durée du présent contrat, les preneurs contracteront une assurance incendie et dégâts des eaux couvrant les risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une Compagnie solvable ayant son siège en Belgique et justifiera de cette assurance par la production des quittances de primes payées.

8. ETAT DES LIEUX

8.a Les preneurs reconnaissent que l'appartement est en parfait état locatif, bien entretenu de toutes espèces de réparations, et s'engagent à le rendre tel quel à la fin de leur occupation.

8.b Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé sera établi avant l'entrée des preneurs. Elles désignent eddy carlier

en qualité d'expert pour cette mission. L'expert choisi pour établir l'état des lieux d'entrée est dès à présent désigné pour dresser l'état des lieux à la sortie, au plus tard le dernier jour du bail. Si cette désignation n'est pas possible ou pas souhaitée, les parties devront avoir désigné un autre expert au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Les frais de cette expertise à l'entrée sont à charge des preneurs et seront à charge des bailleurs à la sortie.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

8.c Les parties peuvent convenir d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé avant l'entrée des preneurs. A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, les preneurs inviteront les bailleurs à faire la visite des lieux après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs.

8.d L'expert ou les parties relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie et détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du locataire ou pour chômage locatif, et en fixeront les montants à payer par le locataire.

9. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Les fenêtres en façade, équipées de rails, devront être garnies de rideaux en voile uni de couleur ivoire avec un ourlet de 20 à 25 cm. La toilette, la cuisine, la salle de bain et le vestiaire sont pourvus d'un système d'éclairage. Tous travaux, embellissements et améliorations qui pourraient y avoir été faits par les preneurs seront acquis à l'immeuble; il en sera de même pour les installations électriques, sonneries, tuyauteries de gaz ou d'eau, placées par les soins des preneurs. Les bailleurs peuvent cependant exiger l'enlèvement des installations faites par les preneurs. Les preneurs ne pourront pas placer d'antenne de TV sur la toiture de l'immeuble, sans l'accord écrit des bailleurs.

10. OBLIGATIONS

Les preneurs jouiront du bien loué en bon père de famille et ne l'utiliseront pas à des fins professionnelles sans l'accord exprès et écrit des bailleurs. De même, il leur est interdit de procéder à des ventes publiques dans l'appartement, pour quelque cause que ce soit.

11. ENTRETIEN

Les preneurs feront remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Ils prendront toutes les précautions nécessaires contre les dégâts occasionnés par la gelée aux tuyauteries et remplaceront les robinets qui ne seraient plus en bon état, même par vétusté. Ils veilleront au bon écoulement des eaux par les tuyauteries prévues à cet effet. Ils entretiendront en bon état les appareils et installations existants dans les lieux loués et notamment le mobilier et les appareils et installations d'eau, de gaz et d'électricité, les installations sanitaires et l'installation de sonnerie, parlophone et ouvre-porte. Les preneurs veilleront à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

12. RECOURS

Aucun recours ne pourra être exercé contre les bailleurs en cas d'arrêt accidentel des services tels que l'ascenseur, chauffage central, distributions d'eau, de gaz et d'électricité et installations de parlophone et ouvre-porte. Les bailleurs ne répondront du chauffage ou du mauvais fonctionnement des services desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, ils n'ont pas pris aussitôt que possible toute mesure en leur pouvoir pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Les preneurs signaleront immédiatement aux bailleurs les dégâts ou malfonctionnements constatés dans l'appartement ou à l'immeuble.

Les preneurs souffriront toutes les grosses réparations dont l'appartement ou l'immeuble pourraient avoir besoin dans le cours du présent contrat et cela sans aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

13. ANIMAUX

Les preneurs ne pourront posséder d'animaux qu'avec le consentement exprès des bailleurs; cette autorisation pourra être retirée. Ils s'engagent à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances des animaux qu'ils posséderaient ou qui seraient momentanément chez lui, à éviter toute cause de malpropreté ou d'encombrement par quoi que ce soit dans les lieux communs et à user des locaux de manière à ne pas nuire aux autres locataires.

14. RESIDENCE/DOMICILE

14.a Les preneurs déclarent louer le bien à usage de résidence principale. Les preneurs qui affectent l'appartement à leur logement principal doivent mentionner leur état civil et signaler aux bailleurs les modifications de celui-ci. S'il s'agit d'un couple marié, l'identité et la signature ou la procuration du conjoint sont nécessaires.

Le ménage se compose de personnes.

14.b Ils ne pourront changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder leurs droits sur le bien qu'avec l'accord écrit des bailleurs. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, modifiée par les lois du 22 décembre 1951, du 29 juin 1955, du 27 mars 1970 et du 23 mai 1973.

14.c Les preneurs déclarent élire domicile dans l'appartement loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'ils auront quitté les lieux s'ils n'ont pas notifié aux bailleurs l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

14.d Si l'appartement est affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille des preneurs, ceux-ci seront tenus d'aviser sans retard les bailleurs de tout changement de leur état civil, notamment par mariage, divorce, séparation, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints. S'ils négligent de le faire, ils assumeront l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle ils auront laissé les bailleurs des changements intervenus.

15. RESILIATION

15.a En cas de résiliation par faute des preneurs, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois 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 rupture.

15.b En cas de vente de l'immeuble ou en cas de résiliation légale du présent contrat, les preneurs devront tolérer, jusqu'au jour de leur sortie, de la relocation ou de la vente, que des placards soient apposés aux endroits apparents et que les amateurs puissent visiter l'appartement, librement et complètement, pendant trois jours par semaine, à raison de minimum 3 heures par jour à convenir de commun accord.

16. FORCE MAJEURE

En cas de force majeure rendant impossible l'habitation de l'appartement (expropriation, occupation militaire, destruction accidentelle, etc.) le présent contrat sera résilié de plein droit et les preneurs ne pourront exiger aucune indemnité des bailleurs.

17. ASCENSEUR

L'immeuble est desservi par un ascenseur. L'usage devra se faire en conformité avec les instructions affichées dans la cage dudit ascenseur. Les bailleurs déclinent toute responsabilité quelconque pour les accidents qui pourraient survenir et aucun recours ne pourra être exercé contre les bailleurs en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement. Les dégâts faits à l'ascenseur ou à la cage d'escaliers, notamment pendant les déménagements, seront à charge du preneur qui les aura occasionnés.

18. SOLIDARITE

Les obligations du présent contrat sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayant-droit à quelque titre que ce soit. Ils déclarent renoncer sans réserve à tout recours contre le propriétaire du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

19. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du présent contrat, ainsi que les amendes éventuelles, sont à charge du locataire et payables au comptant à l'autorité compétente

20. RETARD DE PAIEMENTS.

Tout montant dû par les preneurs et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit sans mise en demeure, au profit des bailleurs, un intérêt de 1% par mois avec un minimum de 15 € par mois de retard, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Cela s'applique également à la garantie non libérée indûment par les preneurs à la fin du présent contrat.

21. APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé. En cas de litige, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

Si, à la signature du bail, les preneurs ne peuvent pas fournir la preuve d'existence de la garantie, ils remettront aux bailleurs une somme équivalente à un mois de loyer, en espèces ou par chèque sous réserve d'encaissement, à titre de gage qui lui sera restituée contre production de cette preuve du dépôt. L'obligation des bailleurs de délivrer les lieux loués aux preneurs est suspendue jusqu'à ce que la garantie est entièrement régularisée.

Fait à Bruxelles, en triple exemplaire dont un pour l'enregistrement

le 14/05 2005

Pour les bailleurs


Duplicata

Les preneurs

(Lu et approuvé)


Lu et approuvé

ENREGISTRE 6 ROLE 0 RENVOI
A SCHAEERBEEK 2LE 25.05.2005
VOL 62515 FUL. 50 CASE 110.
RECU VINGT CINQ EURO
25 CUR
L INSPECTEUR H. PAD A.I.
VAN DE VELDE FR.



PROCES-VERBAL DE L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Mme Michèle CARRYN pour les ailleurs, d'une part

et

Mr MONTES-VALLINA JOSÉ M pour le preneur, d'autre part

ont procédé au constat d'état des lieux de l'appartement au 1^{er} étage côté gauche de l'immeuble sis 82, avenue de Roodebeek, à 1030 Bruxelles (Schaerbeek), afin de déterminer l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux loués et celui dans lequel il devra les remettre à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, cas de force majeur ou usage normal.

Fait à Bruxelles, le 3/6/2005 2005.

Le bailleur, *

Le preneur, *

Lu et
approuvé

Montes

* faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

DESCRIPTION ET EQUIPEMENT	REMARQUES:
<u>1. HALL D'ENTREE DE L'APPARTEMENT</u>	Il s'agit d'un appartement en bon état locatif, sauf remarque:
Porte d'entrée de l'appartement équipée d'une serrure "Yale" et un "Juda".	.....
Sept portes donnent sur le hall. Elles sont en bois naturel, traitées. Les chambranles sont peints en émail blanc.	.....
Les murs ont été tapissés et peints en couleur claire. Le plafond est peint au latex blanc.	.....
Le radiateur et les tuyaux de chauffage sont peints en émail blanc.	poignée de radiateur manque
Le sol est carrelé et les plinthes sont en bois peint en blanc.	.....
Electricité: un point d'éclairage et deux interrupteurs.	.....
<u>2. LIVING</u>	.....
Une porte en bois traité donne accès au living. Les chambranles sont peints en émail blanc. Une clef.	PAS DE CLEF
Les murs ont été tapissés et peints en couleur claire. Le plafond est peint en latex blanc.	.....
Le sol est carrelé et les plinthes sont en bois peint en blanc.	.....
Electricité: deux points d'éclairage au plafond. Un interrupteur simple, un double et trois prises.	.....
Prise télédistribution et prise téléphone.	.....
Châssis de fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage.	.....
Cache-rails nouvellement peint en émail blanc, garni de deux rails.	1 RAIL CASSE
2 stores pare-soleil.	.....
Tablette de fenêtre en marbre.	.....
Les 2 radiateurs et les tuyaux de chauffage sont nouvellement peints en émail blanc.	les poignées de radiateur manquent

DESCRIPTION ET EQUIPEMENT	REMARQUES:
<u>3. CUISINE</u>	Il s'agit d'un appartement en bon état locatif, sauf remarque:
Une porte en bois traité donne accès à la cuisine. Les chambranles sont peints en émail blanc. Une clef.	..... ..... ..... PAS DE CLEF
Les murs sont pourvus de faïence jusqu'à une hauteur d'environ 1,5 m. et peints en latex de couleur claire dans la partie supérieure et au plafond.	..... ..... .....
Le sol et les plinthes sont carrelés.	.....
Electricité: un point d'éclairage, muni d'un appareil TL double.	.....
Un interrupteur avec prise, trois prises séparées et une prise double au-dessus de l'armoire.	..... .....
Châssis de fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage.	.....
Cache-rails peint en émail blanc, garni de deux rails.	.....
Store pare-soleil.	.....
Tablette de fenêtre en marbre.	.....
Le radiateur et les tuyaux de chauffage sont peints en émail blanc.	poignée de radiateur manque
Cuisine équipée de: deux armoires triple au sol dont une avec double évier et cuisinière électrique; deux triples armoires muraux séparées par une hotte reliée à la cheminée par un tube plastique.	..... ..... HOTTE À
L'évier en inox est pourvu d'un robinet mélangeur et deux bouchons.	..... ..... CHANGEER
Parlophone, ouvre-porte et sonnerie.	.....
Table de cuisine extensible en stratifié et chromé et deux chaises assorties.	.....

DESCRIPTION ET EQUIPEMENT	REMARQUES:
<p><u>5. CHAMBRE A COUCHER</u> (gauche) Une porte en bois traité donne accès à la chambre. Les chambranles sont nouvellement peints à l'émail blanc. Une clef.</p>	<p>Il s'agit d'un appartement en bon état locatif, sauf remarque: PAS DE CLEF </p>
<p>Les murs sont tapissés en couleur claire. Le plafond est peint au latex blanc. Le sol est recouvert d'un tapis-plein de couleur bleue. Les plinthes sont en PVC noir. Le radiateur et les tuyaux de chauffage sont nouvellement peints en émail blanc.</p>	<p>..... poignée de radiateur manque </p>
<p>Electricité: un point d'éclairage au plafond, un interrupteur, un interrupteur à tirette, deux prises.</p>	<p>..... </p>
<p>Châssis de fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage. Cache-rails nouvellement peint en émail blanc, garni de deux rails. Tablette de fenêtre en marbre.</p>	<p>..... </p>
<p><u>6. CHAMBRE A COUCHER</u> (droite) Une porte en bois traité donne accès à la chambre. Les chambranles sont peints à l'émail blanc. Une clef.</p>	<p>..... PAS DE CLEF </p>
<p>Les murs sont tapissés en couleur claire. Le plafond est peint au latex blanc. Le sol est recouvert d'un revêtement parquet. Les plinthes sont en bois naturel.</p>	<p>..... </p>
<p>Le radiateur et les tuyaux de chauffage sont nouvellement peints en émail blanc.</p>	<p>poignée de radiateur manque </p>
<p>Electricité: un point d'éclairage au plafond, un interupteur, un interrupteur à tirette, deux prises.</p>	<p>..... </p>
<p>Châssis de fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage. Cache-rails nouvellement peint en émail blanc, garni de deux rails. Tablette de fenêtre en marbre.</p>	<p>..... </p>

DESCRIPTION ET EQUIPEMENT	REMARQUES:
<u>7. TOILETTE</u>	Il s'agit d'un appartement en bon état locatif, sauf remarque:
Une porte en bois traité donne accès au cabinet de toilette. Les chambranles sont peints en émail blanc. Une clef.	..... ..... ..... PAS DE CLEF
Les murs sont garnis de faïence jusqu'à une hauteur d'environ 1,5 m. et sont peints au latex de couleur claire dans la partie supérieure et le plafond.	..... ..... .....
Le sol et les plinthes sont carrelés.	..... .....
Electricité: un point d'éclairage muni d'une applique. Un interrupteur.	..... .....
WC monobloc, avec lunette en PVC. Un porte-papier. Un aérateur avec grille.	..... ..... .....
<u>8. DEBARRAS</u>	
Une porte en bois traité donne accès au débarras. Les chambranles sont peints en émail blanc. Une clef.	..... ..... PAS DE CLEF
Débarras rénové en un "dressing" en forme de L: 2 x deux portes coulissantes et 4 spot d'éclairage incorporés.	..... ..... .....
Les murs et le plafond sont peints au latex de couleur claire.	..... .....
Le sol est carrelé.	..... .....
Un interrupteur. Un aérateur avec nouvelle grille.	..... .....
<u>10. CAVE</u>	
La cave, à gauche en sortant de l'ascenseur, est allouée à cet appartement. La porte d'accès a un revêtement blanc non-peint. Serrure avec clef. Un éclairage TL, un interrupteur et une prise. Mur à droite avec 4 longues étagères.	..... ..... ..... ..... .....

11. GENERALES

La boîte aux lettres n° 1 est allouée à cet appartement.

Le compteur d'eau froide est à l'index 632 m3

Le compteur d'eau chaude est à l'index 317 m3

Clefs: 2 clefs d'entrée de l'immeuble

2 clefs d'entrée de l'appartement

1 clef de la boîte aux lettres

1 clef de la cave

Le preneur reconnaît que les lieux communs tels que le sas d'entrée de l'immeuble, la cage d'escaliers, l'ascenseur, les parties communes des caves, et leurs équipements sont en bon état.

Tout dégât sera réparé aux frais de l'auteur.