GTMGENER
773b2f10-8c26-41cd-ae2b-fb0f35aa00ed

MC

Service Public
Fédéral
FINANCES
DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Signé par
DOROTHÉE
D'ACCHILLE le
17-07-2026

SPF Finances
Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 bte 412 - 5100 Namur

INDEKEU - de CRAYENCOUR SRL
Avenue Louise 130A
1050 Bruxelles

RECH.BAUX

Madame, Monsieur,

Ci-joint, vous trouverez un document qui vous est destiné.
Vous pourrez également le consulter dans **Myminfin**, sous « Mes documents ».

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le SPF Finances

GTMGENER
773b2f10-9c26-41cd-ae2b-fb0f35aa00ed

GTMGENER
773b2f10-8c26-41cd-ae2b-f60f35aa00ed

CONTRAT DE BAIL HABITATION

Entre les soussignés :

[redacted]

D'autre part, ci-après dénommée « le preneur »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1- Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un immeuble commercial sis à **1090 Bruxelles, rue Essegem n° 106**, comprenant un rez-de-chaussée et jardin.

Le preneur l'accepte dans l'état où il se trouve et renonce à toute réclamation de ce chef.

Art. 2 -L'immeuble loué devra être affecté à usage d'habitation.

Le preneur pourra toutefois modifier cette affectation.

Art. 3 -Cette location est consentie pour un terme de [redacted] prenant cours le **1er mars 2016**, pour finir de plein droit le **28 février 2017** et sans que la tacite reconduction puisse être invoquée.

Art. 4 -Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de **9360** euros (neuf mille trois cent soixante euros) payable par anticipation et par mensualités de **780** euros, pour la première fois le 1er mars 2016 sur le compte bancaire n° BE94 0638 9518 18 14 ouvert au nom de KUŞ Mustafa.

GTMGENER
773b2f10-8c26-41cd-ae2b-fb0f35aa00ed

Les parties conviennent que le loyer précité est lié aux variations de l'indice des prix à la consommation.

Conformément à l'article 1728bis du Code Civil, l'adaptation ne pourra avoir lieu qu'une fois par an et au plus tôt au jour de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Toujours en vertu de l'article 1728bis du Code civil:

-le loyer adapté ne pourra dépasser le montant qui résulte de la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

-l'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'entrée en vigueur du bail.

-le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

-le loyer de base comprend le loyer et le quote-part dans la consommation d'eau. La consommation d'électricité et de gaz natirel étant entièrement à charge du preneur.

Art. 5 - Le preneur remboursera au bailleur 60% de la prime d'assurance contre l'incendie, les risques "Dégâts des Eaux", responsabilité locative ou d'occupant et la garantie Recours des Voisins avec toutes les garanties accessoires relative au bien loué, étant donné que le bailleur a souscrit une assurance comportant la renonciation au recours contre les locataires, les cas de malveillance exceptés.

Art. 6 - Le preneur supportera la totalité de sa prime d'assurance incendie-tous risques.

Art. 7 -Le preneur déclare parfaitement connaître le bien loué pour l'avoir visité en tous ses détails, l'accepter dans l'état où il se trouve et renoncer à toute réclamation de ce chef.

Le preneur s'oblige à entretenir le bien loué en bon état de réparations et à le rendre tel à la fin de l'occupation.

GTMGENER

Art. 8 - Le preneur n'a pas le droit d'effectuer des modifications d'usage et d'architecture dans les lieux loués sans l'autorisation écrite du bailleur.

Art. 9 - Le preneur n'a pas le droit de céder la location aux tiers et le preneur s'engage à occuper les lieux loués exclusivement avec Madame ALNAİJAR Mariam Youssef K.

Art. 10 - Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera une garantie équivalente à deux mois de loyers, soit la somme de 1.500 euros.

Cette somme sera restitué au preneur lors de son départ, après qu'il aura justifié de l'exécution de toutes ses obligations.

Art. 11 - En cas de vente de l'immeuble, de gré à gré, le preneur jouira d'un droit de préférence. A cet effet, le bailleur s'engage à notifier au preneur, par lettre recommandée le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Le preneur disposera de trente jours à dater de la réception de l'offre du bailleur, pour notifier à celui-ci, par la même voie, son acceptation ou son refus.

L'absence de réponse dans les trente jours équivaut à un refus.

En cas de refus, le bailleur ne pourra toutefois vendre l'immeuble de gré à gré à une tierce personne sans informer le preneur par lettre recommandée du prix et des conditions offerts.

Le preneur dispose alors d'un nouveau délai de trente jours pour faire une offre égale, auquel cas l'immeuble lui sera acquis.

En cas de refus ou d'absence de réponse dans les trente jours, le droit de préférence du preneur est définitivement périmé.

Art. 12 -En cas d'expropriation d'utilité publique, le preneur s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer, en quelque proportion que ce soit, l'indemnité revenant au bailleur.

Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

GTMGENER

Art. 13 -En cas de mise en vente des lieux loués qui précédera l'expiration du bail, le preneur consentira à l'apposition d'affiches (qui lui seront fournies par le bailleur) ainsi qu'à la visite des lieux, les lundi et vendredi de chaque semaine de ... H à ... H.

Art. 14 -En cas de résiliation de la présente convention aux torts du preneur, celui-ci payera au bailleur à titre de clause pénale, une somme équivalente à un mois de loyer.

Il est expressément convenu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur.

Art. 15 - Frais de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail, ainsi que les amendes éventuelles y afférentes, sont à charge du bailleur et du preneur par moitié.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges à supporter par le preneur sont évaluées à 10 % du montant du loyer.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires et de bonne foi, plus un exemplaire destiné à l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir retiré l'exemplaire lui revenant, le 11 février 2016

Le preneur

[redacted]

Le bailleur

[redacted]

Enregistré au bureau de l'enregistrement spécial
Geregistreerd op het bijzonder registratiekantoor
Bruxelles 1, le
Brussel 1, op **11/02/2016**
Rôle(s)/Blad(en) : 4 Renvois/Renvooien :
Reg. 6²SP Vol. 33 Fol. 37 Case 771
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)
Pour le receveur/Voor de ontvanger