

1 - Etape Ulrike

600 €

BAIL RESIDENTIEL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :
Gok Umar
Ch. de Louvain 215
1210 Sainst-Yosse-Teu-Woode

Nom(s), Prénom(s), Adresse(s) ; Raison(s) sociale(s), Siège(s), dénommé(s) « le bailleur », obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par Bif Gheorghe Dimitru
Agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort
et Bif Tom Cornel

Nom(s), Prénom(s), Adresse(s), date(s) de naissance, état(s) civil(s), dénommé(s) « le preneur », obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par
Agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort.

Il est convenu de ce qui suit :

Art I OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un(e) immeuble-villa-maison-appartement non meublé(e)-meublé(e), ci-après dénommé(e) « bien », à usage de résidence principale/résidence secondaire, située

Ch. de Louvain 215
1210 Sainst-Yosse-Teu-Woode
comportant une entrée clauze comprise

I APPARTHEMENT

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

3 ETAGE

400 €

Contrat de bail d' appartement
(Résidence principale)(Région bruxelloise)

Entre les soussignés,

M. GAKUNAL
domicilié à Ch. de Louvain 215
1210 St-Josse tél. 0488/22.8877
dénommé le "bailleur"

et

M. PIDDUBNA SVITLANA
domicilié à Ch. de Louvain 215
1210 St-Josse tél.
dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au 3^e étage de l'immeuble sis à
2 Chambre, Cuisine
Salle de bain. WC
et comprenant (enumérer les pièces):

.....
.....
.....
.....

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état d'entretien, de sécurité et d'habitabilité, et en faire sa résidence principale.

Article 2 : Durée [biffer le a) ou le b)]

a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le 21.07.2012

et finira de plein droit le 01.07.2013
moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du 21.07.2012
au 01.07.2013.

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin du bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3^e degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

- Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. - Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur;
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

- Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité.

Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

3506 - 4 ETAGE ~ DEVANT

A VILLE 3506

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés,

M

Gök (imi)

domicilié à Ch. de Louvain 215 1210 BRUXELLES
tél. 04 64 16 123

dénommé le "bailleur"

et Mme Mselhi
JOAO

domicilié à Ch. de Louvain 215 1210 BRUXELLES
4 étage, 1 flat tél.

dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement situé au 4 étage de l'immeuble sis à Ch. de Louvain 215

et comprend: chambre couloir
WC - Salle de bain

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état locatif, et en faire sa résidence principale.

Article 2: Durée [biffer le a) ou le b)]

a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le 01.07.2008
et finira de plein droit le 01.07.2009

moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du

au

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application.

Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail.

A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée; dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin de bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prolongation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- n'affectent le corps du logement occupé par le preneur;

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et effectués par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commentés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prolongation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinea précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de

= 300 € =

(chambre couloir)

) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° à la veille

ouvert auprès de Dexia Banque au nom de M.

Article 5: Révision du loyer et des charges.

a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.

c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.

d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé du mois de

L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

$$\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}$$

indice de départ

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.