

## BAIL D'APPARTEMENT

Entre la propriétaire madame Cludts Martine domiciliée Terwilengenstraat 33 à 3150 Wespelaar  
Tel 0485/78.63.75  
dénommé "le bailleur"

et

Monsieur AKTURK Hüseyin et madame YAZICIOGLU Ugur domiciliés rue Arnault Sohie 10  
à 1140 Evere tel 0485/462.137  
dénommé "le preneur"

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

#### ART. 1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, appartement 3 chambres un garage, au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis 1 Square Hauwaert à 1140 Bruxelles comprenant un séjour, une cuisine super équipée une salle de douches 3 chambres un garage : le tout parfaitement connu du preneur, qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

#### ART. 2. - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de simple habitation et l'affecter exclusivement comme sa résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par deux adultes et deux enfants max.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au propriétaire 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.

#### ART. 3. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de 3 ans prenant cours le 1 novembre 2013 pour finir le 31 octobre 2016

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant son échéance, le bail d'une durée inférieure à trois ans sera reconduit de plein droit aux mêmes conditions et pour la même durée, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

A défaut de congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de neuf (9) ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

#### ART. 4. - PAIEMENT DU LOYER et des PROVISIONS pour CHARGES

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 950,00 € que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le cinq de chaque mois au plus tard.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, les paiements se feront au compte numéro BE 69 7506 4321 8478 ouvert au nom de Cludts

## ART. 5. - GARANTIE

### 1. Objet

Afin d'assurer l'exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clefs, une garantie qui sera libérée après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Sauf accord écrit du bailleur.

La garantie correspondra à **deux** mois de loyer pour les comptes bloqués et **trois** mois de loyer pour les garanties bancaires supérieures à 3 ans, soit **1900** €

### 2. Mode de constitution : garantie bancaire

Le preneur placera au plus tard pour le jour de la remise des clés du bien la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales, sur un compte bloqué auprès d'une banque ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

La garantie est assurée par l'aval de la banque KBC ayant son siège à.....

### 3. Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois du loyer dû au moment de cette adaptation si le preneur a été autorisé à se maintenir dans les lieux.

### 4. Gage

Etant donné qu'à la signature de ce bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie prévue au §5.1, il remet au bailleur une somme de 1050€ en espèces à valoir sur le loyer + les charges du mois de novembre 2013

### 5. Délivrance des lieux loués

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de la preuve de constitution de la garantie visée à l'article §5.1.

### 6. Libération de la garantie

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur. Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

## ART. 6. - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les **trois (3)** mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera par application de la formule suivante :

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

L'indice applicable est indice-santé publié au Moniteur Belge.

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 4.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.  
L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu,  
c'est-à-dire l'indice du mois de octobre 2013

#### **ART. 7. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Ces charges comprennent tous les frais de consommation et toutes les dépenses d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- La location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et installations et appareils communs tels que le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées et fosses septiques;
- les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

#### **ART. 8. - CHARGES PARTICULIERES DE L'APPARTEMENT**

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, combustibles ou autres, et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

Si l'immeuble est pourvu d'une installation individuel de chauffage ou de distribution d'eau froide et/ou chaude avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte est établi suivant les compteurs. Et sur base des relevés calorimètres pour rappel le preneur doit donner accès aux techniciens, dès que la date en est précisée par le syndic. Toute facture supplémentaire pour de nouveaux déplacements des techniciens est à charges exclusivement du preneur.

S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité et d'eau de ville, le preneur interviendra :

- dans le coût de chauffage de l'ensemble de l'immeuble à raison de : individuel
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de : provisionnel
- dans le coût de l'électricité à raison de : provision

- dans le coût de l'eau de ville de l'ensemble de l'immeuble à raison de ..%.

#### ART. 9. - PROVISIONS POUR CHARGES

Pour les charges mentionnées aux art. 7 et 8 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes :

Provision eau	25€
Provisions charges communes	75€

soit au total : 100 €

Le montant de cette provision pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustibles.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

#### ART. 10. - IMPOTS

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

#### ART. 11. - ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'assurera pour sa responsabilité civile.

#### ART. 12. - REPARATIONS ET ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative,

- il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste agréé, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau sera fait par le locataire.
- il fera ramoner les cheminées privatives. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (au moins une fois l'an pour le chauffage au mazout). Le preneur apportera la preuve de l'entretien annuel par la présentation de la facture d'un ramoneur juré et/ou d'un installateur agréé des installations sanitaires et de chauffage.
- il est tenu d'entretenir et de recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants.
- il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.
- il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.
- il entretiendra en bon état des volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone. Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.
- il préservera les distributions et installations contre les effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.
- si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer l'entretien et toutes les réparations.

- i) il veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire et de bien ventiler les lieux loués.
- e) au cas où le preneur dispose de la jouissance du jardin, il entretiendra celui-ci à ses frais. Il tondra la pelouse et taillera les arbres et plantations.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

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 bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions (eau, gaz, électricité,...) ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, 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.

#### DETECTEURS DE FUMÉE

Le preneur reconnaît que détecteurs de fumée sont installés dans le logement donné en location.

Les appareils ont été placés le ..... Les piles seront à remplacer en .....

Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce détecteur de fumée est muni d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou qu'il existe un dysfonctionnement, par lettre recommandée.

Le bailleur remplacera la pile lorsque la durée de vie normale de celle-ci sera écoulée, sur base des indications du fabricant ou lorsque le locataire l'avertira par recommandé qu'il y a lieu de le faire. Il remplacera l'appareil tous les dix ans ou suite à une défectuosité de celui-ci.

Toutefois dans les cas où l'appareil ou la pile doivent être remplacés en dehors des échéances prévues ci-dessus, et hormis les cas de force majeure ou de défectuosité de l'appareil ou de la pile non imputable au locataire, ce dernier sera tenu de rembourser au bailleur les frais occasionnés par ces remplacements.

#### **ART. 13. – RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi à charge du propriétaire. A défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

#### **ART. 14. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur ou du syndic

#### **ART. 15. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur. La personne choisie pour établir l'état des lieux d'entrée est dès à présent désigné pour dresser l'état des lieux à la sortie après que le preneur aura entièrement libéré les lieux et au plus tard le dernier jour du bail. Les compteurs d'eau, gaz et électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Si cette désignation n'est pas possible ou pas souhaitée, les parties devront avoir désigné une autre personne au plus tard un mois 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.

Cette personne ou les parties :

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

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

#### **ART. 16. - ELECTION DE DOMICILE**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par les présentes élection de domicile dans le bien loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

#### **ART. 17. - CHANGEMENT d'ETAT CIVIL**

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **ART. 18. - 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 et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.



**ART. 19. – CESSION et SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite.

La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

**ART. 20. – FIN ANTICIPEE DU BAIL**

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois par lettre recommandée. Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer une indemnité de résiliation au bailleur équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le congé est donné au cours de la première, la deuxième ou la troisième année du premier triennat de ce 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, en ce compris la totalité des frais de l'état des lieux de sortie et honoraires du courtier chargé de trouver un nouveau locataire.

Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance dans les conditions de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi 13/04/1997. Dans tous les cas où un congé pourra être donné à tout moment, le délai de préavis prendra cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

**ART. 21. - AFFICHAGE ET VISITES**

En cas de mise en vente de l'appartement, ainsi que pendant toute la durée du préavis (trois mois avant la fin du bail), le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et 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.

**ART. 22. – VENTES PUBLIQUES**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

**ART. 23. - ANIMAUX**

Le preneur pourra posséder des animaux et ce à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

En cas de manquements à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

**ART. 24. - REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR**

- a) Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution.
- b) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble.
- c) Il évitera tout bruit dérangeant les autres occupants et veillera à la quiétude de l'immeuble, particulièrement avant 7 heures et après 22 heures.

**ART. 25. – RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmentée de sa quote-part d'impôts sur cette période et, pour la même période, de sa quote-part de charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

**ART. 26. -- RETARDS DE PAIEMENT**

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

**ART. 27. - OBLIGATIONS SOLIDAIRES**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

**ART. 28. - ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement du bail. Il en supportera seul les frais et tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture..

**ART. 29. - 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 annexe les articles de lois

Fait à 16/10/2013 EVERE en deux exemplaires.

Le.....

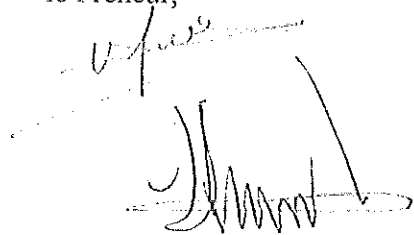
(Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le Bailleur,



Lu et approuvé

le Preneur,





**BELGIE** **BELGIQUE** **BELGIEN** **BELGIUM**  
**IDENTITEITSKAART** **CARTE D'IDENTITE** **PERSONAUSWEIS** **IDENTITY CARD**

Naam / Name: **Clodts**  
Voornamen / Given names: **Marline Helène**

Geboorteplaats en -datum / Place and date of birth: **Schaarbeek - 27 OKT. 1966**

Geslacht / Sex: **V**

Nationaliteit / Nationality: **BELG**

Kaartnr. / Card No.: **591-0333513-32**

Geldig van - tot / Valid from - until: **12.02.2010 - 12.02.2015**

Handtekening van de houder / Holder's signature: *Clodts M.*



66.10.27-312.43

## Haacht

Dieter Seidel

00:00 23:27:23 00:00

IDBEL591033351<3328<<<<<<<<  
6610274F1502121BEL661027312435  
CLUDTS<<MARTINE<HELENE<<<<<<