

# CONTRAT DE BAIL RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Représenté par TASPINAR Metin, Rue Joseph Wauters 50 à 1030 Schaerbeek**

Ci-après dénommé "le bailleur"

Et **OKUTAN Tuncay et YENER Serpil, Rue Joseph Wauters 50 / 1<sup>ère</sup> étage à 1030 Schaerbeek**

Ci-après dénommé "le locataire"

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### **Article 1 : objet**

Le bailleur donne en location au locataire qui accepte, une habitation rue Joseph Wauters 50 / 1<sup>ère</sup> étage à 1030 BRUXELLES.

Le bien loué est constitué des pièces suivantes :

- Salle de séjour
- Cuisine semi équipée
- 2 chambre a coucher
- Salle de bain muni d'une baignoire, wc et lavabo

### **Article 2 : état et description des lieux**

Le locataire accepte le bien loué dans l'état dans lequel il se trouve ou qui apparaîtra de l'état des lieux à établir.

En ce qui concerne l'état du bien loué, le locataire et le bailleur rédigeront un état des lieux contradictoire lors de l'entrée en vigueur du présent bail et au plus tard endéans le premier mois de la mise à disposition du bien au locataire. Cet état des lieux est enregistré en même temps que le contrat écrit par le bailleur conformément à l'article 18 du présent contrat.

Chaque partie est libre de se faire assister, à ses frais, par un expert lors de cet état des lieux.

A la fin du contrat, un nouvel état des lieux sera rédigé de la même manière.

Le locataire s'engage à restituer le bien dans le même état que celui dans lequel il a reçu le bien, à l'exception des dommages résultant de l'usure ou de la vétusté et excepté les travaux d'amélioration et de modification pour lesquels le bailleur a donné son autorisation, sans préjudice de ce qui sera stipulé à l'article 8 ci-dessous.

Le bailleur a le droit d'exiger, à la fin du contrat de bail pour quelque raison que ce soit, que le locataire dépose une attestation de sol délivrée par l'OVAM et/ou fasse effectuer, aux frais du locataire, une analyse de sol, avant que le bien soit restitué au bailleur.

Le locataire veillera à ce que cela ne fasse pas obstacle à la restitution du bien endéans le délai convenu.

Si cela devait, néanmoins, être le cas, des dommages et intérêts seront dus équivalent à la perte de loyer, éventuellement majorée de l'indemnisation dont sera redevable le bailleur vis-à-vis du nouveau locataire ou détenteur d'un autre droit d'usage pour cause de non délivrance en temps utile du bien.

Tous les frais relatifs aux analyses, attestations et assainissements éventuels suite aux dommages à l'environnement causés par le locataire, seront supportés exclusivement par ce dernier.

### **Article 3 : Destination**

Le bien est loué pour **usage personnel de 4 personnes**.

Le locataire et le bailleur conviennent que le bien loué sera affecté à la résidence principale du locataire.

La loi sur les baux à résidence principale sera, dès lors, d'application à la présente convention.

S'il devait modifier son lieu de résidence principale, le locataire en avertira immédiatement le bailleur par pli recommandé.

L'exercice d'un commerce et industrie ou d'activités professionnelles de quelque nature que ce soit, est explicitement interdit.

En cas de non respect par le locataire des obligations mentionnées au présent article en ce qui concerne la destination du bien, le bailleur considérera ceci comme un manquement grave de la part du locataire, constituant pour le bailleur un motif de solliciter la résiliation devant le Juge de Paix.

### **Article 4 : Durée**

Le bail est conclu pour une durée d'une année prenant cours le 1 JUIN 2012 au 31 MAI 2013

Toutefois, le bail ne prendra fin que pour autant que le locataire ou le bailleur adresse un préavis au moins six mois avant l'expiration du bail.

Si aucun préavis n'est notifié ou si le préavis est tardif, le bail sera prolongé d'un an.

Il en va de même lorsque cette prolongation ou des prolongations postérieures ne seront pas résiliées par une des parties, six mois avant l'échéance de la prolongation.

Par dérogation à ce qui précède, le locataire pourra, à tout moment, résilier le contrat de bail moyennant un délai de préavis de trois mois.

Si le préavis intervient pendant la première période de trois ans, le bailleur aura droit à une indemnité, telle que prévue à l'article 3, § 5 de la loi sur les loyers.

Si le bailleur résilie anticipativement le bail moyennant un préavis de 6 mois en vue d'une occupation personnelle, de l'exécution de travaux ou sans motif (Voir point 4), b., ii., 1.), le locataire peut signifier un contre-préavis d'un mois, sans devoir payer de dommages-intérêts, même si le préavis intervient pendant les 3 premières années de son contrat.

Le bailleur pourra résilier le contrat à tout moment, moyennant le respect des délais de préavis prévus par la loi sur les loyers et les motifs de résiliation visés dans ladite loi.

Pendant la période de 9 ans, le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat dans des conditions précises. Ces règles ne sont pas contraignantes, de telle sorte que le bail peut exclure ou restreindre le droit du bailleur de résilier le bail dans ces trois cas de figure.

1) Le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail pour occuper personnellement le bien et ce, exclusivement moyennant respect d'un préavis de 6 mois. Pour être valable, le préavis doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui va occuper personnellement et effectivement le bien. La personne qui occupe le bien peut être le bailleur lui-même, son/sa conjoint(e), ses enfants,

ses petits-enfants ou enfants adoptés et les enfants de son/sa conjoint(e), ses descendants (père, mère et grands-parents) et ceux de son/sa conjoint(e), ses frères, soeurs, oncles, tantes, neveux, nièces et ceux de son/sa conjoint(e).

2) Le bailleur peut, à l'expiration de chaque période de trois ans et à condition de notifier au locataire un préavis de 6 mois, résilier le bail pour l'exécution de certains travaux. Le préavis doit mentionner le motif et répondre à une série de conditions strictes (voir brochure "Le loi sur les loyers", éditée par le Service Public Fédéral de la Justice et consultable sur le site web de ce service).

3) A la fin de la première ou de la deuxième période de trois ans, le bailleur peut résilier le contrat sans motif, moyennant respect d'un préavis de 6 mois à notifier au locataire et une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer (selon que le préavis a été signifié à la fin de la première ou de la deuxième période de trois ans) à payer au locataire.

#### - Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail ou deux baux successifs différents, pour une durée totale qui n'excède pas 3 ans. En l'absence de résiliation du bail 3 mois avant l'expiration du bail ou si le locataire continue d'occuper le bien après la durée convenue sans que le bailleur y fasse opposition, le bail initial est prolongé aux mêmes conditions mais il est réputé avoir été conclu depuis le début pour une période de 9 ans.

### **Article 5 : loyer**

Le loyer est fixé à **550 Euros par mois**, hors charges payable anticipativement en mains du bailleur ou de son mandataire au moyen d'un ordre permanent sur le compte n° **310-1634796-44 au nom de TASPINAR Metin**.

Il est à rappeler que les charges d'eau, électricité et de gaz sont à charges du locataire. Les frais d'eaux seront à imputer de manière trimestrielle.

Si le bail est conclu pour une période excédant un an, le loyer sera adapté au coût de la vie, conformément aux dispositions en vigueur en la matière

Lorsque le loyer auquel est tenu le locataire, en vertu de la présente convention, n'est pas payé au moment prévu, le bailleur a droit, de plein droit, à un intérêt équivalent au taux d'intérêt légal.

Le bailleur a également le droit aux mêmes intérêts de retard sur les arriérés résultant de l'adaptation du loyer à l'index à dater de la transmission de la demande d'adaptation du loyer.

La révision du loyer est possible sous certaines conditions. (Majoration/réduction) entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois qui précède la fin d'une période de trois ans. (artikel1N5))

### **Article 6 : cession du bail ou sous location**

Il est interdit au locataire de céder ses droits de location ou une partie de ceux-ci. Il lui est également interdit de sous-louer l'habitation ou une partie de celle-ci.

Le bailleur a le droit d'octroyer des exceptions au locataire après avoir été averti par écrit.

### **Article 7 : aliénation du bien**

En cas d'aliénation du bien loué, pour quelque raison que ce soit, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail endéans les limites des possibilités octroyées par la loi sur les baux à résidence principale.

Le cas échéant, le bailleur actuel ne sera pas redevable de la moindre indemnisation à l'égard du locataire.

#### **Article 8 : modifications et transformations**

1/ Le bailleur a le droit d'effectuer des modifications, transformations et réaménagements, à condition d'en avertir le locataire, préalablement et par écrit, et que la nature du bien loué ne se trouvera pas modifiée par les travaux.

L'exécution de ces travaux ne peut pas avoir comme conséquence que le locataire ne puisse utiliser une partie du bien loué pour une période excédant 40 jours.

En aucun cas, le locataire n'aura le droit à une indemnisation en cas de non utilisation partielle du bien loué, même si le délai des travaux est supérieur à 40 jours.

2/ Le locataire a le droit d'apporter des modifications, transformations ou aménagements moyennant autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le locataire soumettra au bailleur tous les plans et documents, avant d'introduire la demande de permis de bâtir et le permis d'environnement, lorsque ces permis sont nécessaires ou avant de commencer les travaux lorsqu'aucun permis n'est exigé.

Le bailleur ou propriétaire pourra exiger, soit avant, soit durant l'exécution des travaux, que le locataire prenne une assurance pour sa propre responsabilité ainsi que pour celle du bailleur et du propriétaire, tant à l'égard de tiers que l'un à l'égard de l'autre, du chef des travaux effectués par le locataire.

Les modifications, transformations, réaménagements ou améliorations seront acquises au bailleur ou au propriétaire, sans qu'aucune indemnisation soit due au locataire, ni lors de l'exécution des travaux, ni à la fin du bail.

#### **Article 9 : entretien et petites réparations**

Le locataire veille aux réparations et petits travaux d'entretien qui sont mis à charge du locataire en application de l'article 1754 et suivants du Code Civil et des usages locaux, ainsi que ce qui sera réglé spécifiquement au présent article.

Le locataire doit remplacer toute vitre ou miroir brisé ou fendu par d'autres de la même qualité et valeur, même si le dommage a été causé par des circonstances imprévisibles.

Le locataire veille également à l'entretien des volets et persiennes, du papier peint et des portes intérieures peintes, aux sonnettes électriques et aux clefs et serrures.

Le locataire doit immédiatement avertir le bailleur, par écrit, de tous dommages ou endommagements ne tombant pas sous son obligation de réparation.

S'il devait négliger de communiquer de tels dégâts ou endommagements, le bailleur aura une action en droit à l'encontre du locataire pour les dommages causés par la négligence de celui-ci.

Le locataire devra prendre soin et veiller à l'entretien de l'installation de chauffage.

Le locataire doit payer les factures pour l'utilisation de l'eau, du gaz, de l'électricité et du mazout ainsi que le loyer des compteurs.

Le locataire paie également le loyer pour le raccordement au réseau téléphonique et au réseau câblé de télévision / radio.

Les notes de téléphone sont intégralement à sa charge.

Le locataire doit protéger les canalisations, compteurs et robinets contre le gel.

Il doit veiller à ce que les évacuations ne se bouchent pas.

Le cas échéant, le locataire doit faire déboucher ses canalisations à ses frais.

Le locataire fera nettoyer, à ses frais, les cheminées et conduits de fumée au moins une fois par an.

Le bailleur a le droit de demander la preuve de l'exécution de cette obligation et du paiement des frais.

#### **Article 10 : assurance**

Le locataire souscrira une assurance incendie pour l'entièreté du bien qu'il loue, ainsi que pour son contenu. La police doit couvrir tant le risque locatif que le recours de tiers. Le locataire doit remettre une copie de la police au bailleur lors de l'entrée en vigueur du contrat de bail. Le locataire doit pouvoir remettre, à la première demande du bailleur, la preuve qu'il a payé les primes. La police doit prévoir que la compagnie d'assurances avertira préalablement le locataire de toute cessation de la couverture pour quelque raison que ce soit et à l'initiative de quelque partie que ce soit.

#### **Article 11 : taxes**

Le locataire prend à sa charge tous les impôts et taxes – de quelque origine qu'ils soient - dont le bien loué a été ou sera grevé par le royaume, la province, la région ou la commune, à l'exception du précompte immobilier.

#### **Article 12: garantie**

Reçu ce jour la somme de ~~1.100~~ euros en liquide de garanties. (deux mois de loyer impayé(s) !

Si, sauf les sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le locataire fournit l'une des formes de garanties visées à l'alinéa suivant afin de garantir le respect de ses obligations, celle-ci ne peut dépasser le montant qui équivaut à 2 ou 3 mois de loyer, en fonction de la forme de la garantie locative.

Les garanties visées à l'alinéa précédent peuvent adopter trois formes au choix du locataire : soit un compte individualisé au nom du locataire auprès d'un organisme bancaire, soit une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire dans le cadre d'un contrat standard établi entre un CPAS et un organisme financier.

Si le locataire choisit un compte individualisé, la garantie bancaire ne peut excéder le montant qui équivaut à 2 mois de loyer. L'intérêt produit est capitalisé en faveur du locataire et le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant du non-respect total ou partiel des obligations du locataire.

Si le locataire opte pour une garantie bancaire et s'engage ainsi à constituer celle-ci au moyen de mensualités constantes pendant la durée du bail, avec une durée maximale de trois ans, celle-ci est égale à un montant qui équivaut à trois mois de loyer maximum. L'organisme financier doit être celui où le locataire a, le cas échéant, son compte et où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le locataire cesse le paiement de ses revenus professionnels ou de remplacement auprès de l'organisme concerné, ce dernier est en droit d'exiger la constitution immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci vers un autre organisme financier. Nonobstant la loi sur le statut des et l'arrêté sur les organismes de crédit du 22 mars 1993, un organisme financier ne peut refuser cette garantie pour des motifs ayant trait à la solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation n'est pas applicable. Le locataire ne sera redevable d'aucun intérêt débiteur à l'organisme financier, qui lui versera l'intérêt à partir du jour de la constitution complète de la garantie. L'organisme financier dispose des priviléges de droit commun à l'égard du locataire, au cas où il ne satisferait pas à son obligation de constituer la garantie progressivement.

Si le locataire opte pour une garantie bancaire qui équivaut à un montant représentant trois mois de loyer au maximum dans le cadre d'un contrat standard entre un CPAS et un organisme financier, c'est ce CPAS qui en fait la demande auprès de l'organisme financier, qui accorde la garantie en faveur du bailleur.

Si le bailleur est en possession d'une garantie et qu'il néglige de placer celle-ci de la manière visée à l'alinéa 3, il est tenu de payer au locataire un intérêt calculé au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir du moment où celle-ci est délivrée.

Cet intérêt est capitalisé. A partir du jour où le locataire met le bailleur en demeure de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée en vertu de l'alinéa 3, l'intérêt dû équivaut cependant à l'intérêt légal sur le montant de la garantie.

Il ne peut être disposé du compte bancaire, ni en principal, ni en intérêt, ni de la garantie bancaire, ni du compte sur lequel la garantie a été reconstituée, qu'en faveur de l'une des deux parties, sous production de soit un accord écrit, qui a été établi au plus tôt au moment de la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou pourvoi et sans cautionnement ni cantonnement.

### **Article 13 : résiliation**

En cas de résiliation du présent bail suite à la faute du locataire, celui-ci sera redevable d'une indemnité de relocation d'un montant équivalent à six mois du loyer en vigueur au moment de la résiliation. Un même montant sera payé par le bailleur au locataire, si le locataire devait obtenir la résiliation du contrat de bail auprès du juge compétent en raison d'une faute grave du bailleur. L'application de l'indemnité ne couvrira jamais les éventuels dégâts locatifs.

### **Article 14 : responsabilité**

En cas d'interruption dans la livraison du gaz, de l'eau ou de l'électricité, le bailleur ne peut être tenu responsable pour les dommages subis, ni pour la perte de jouissance.

### **Article 15 : expropriation pour cause d'utilité publique**

Le locataire et le bailleur conviennent qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ils renoncent réciproquement à leurs éventuelles actions l'un à l'égard de l'autre. Le bailleur et le locataire feront valoir leurs droits ensemble à l'égard de l'autorité qui exproprie.

### **Article 16 : comptes de clôture**

A la fin du présent contrat de bail, le locataire fournira au bailleur la preuve de paiement pour les comptes de clôture du gaz, de l'électricité et de l'eau ainsi que ceux de Belgacom et de la télédistribution.

### **Article 17 : droit de visite**

Durant les trois derniers mois du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire doit permettre qu'une affiche soit placée à l'adresse des candidats locataires ou des candidats acheteurs. Le locataire permettra également que le bien loué soit visité durant trois jours ouvrables durant deux heures, à convenir concrètement par concertation et en temps utile.

### **Article 18 : enregistrement**

L'enregistrement du présent contrat de bail ainsi que le paiement des droits d'enregistrement y afférents, sont à charge du bailleur. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que l'état des lieux –

doit être présenté en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau de l'enregistrement du lieu où se situe le bien.

L'enregistrement des contrats de location, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles qui sont uniquement destinés au logement d'une famille ou d'une personne est gratuit et doit intervenir dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le contrat de location n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur encourt une amende et – s'il s'agit un bail de 9 ans -, s'applique depuis le 1er juillet 2007, en outre la règle selon laquelle le locataire peut mettre fin à ce bail sans préavis et sans paiement d'indemnité.

#### **Article 19 : domicile**

Pour l'exécution de la présente convention, le bailleur choisit comme domicile l'adresse suivante :

Le bailleur s'engage à signaler, par écrit, au locataire tout changement d'adresse.

Le locataire fait élection de domicile dans le bien loué, tant qu'il n'a pas communiqué un nouveau domicile en Belgique.

#### **Article 20 : déclaration relative à l'information fournie**

Le locataire déclare avoir pris connaissance, dans la communication publique ou officielle préalable à la conclusion du présent contrat, du montant du loyer demandé et des charges communes.

#### **Article 21 : litiges**

Tous litiges résultant de l'application de la présente convention sont de la compétence exclusive du Tribunal de Bruxelles.

Le droit belge est applicable à la présente convention.

Ainsi rédigé en trois exemplaires, dont chaque partie déclare en avoir reçu un, à Bruxelles, le 01 juin 2012 et dont un exemplaire est destiné à l'administration de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines.

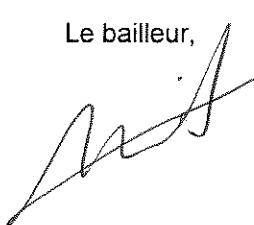
Chaque exemplaire original doit mentionner le nombre d'originaux (Article 1N II.2) Arrêté Royal du 4 mai 2007.

L'enregistrement est une formalité devenue obligatoire pour le bailleur. En l'absence, depuis le 01.07.2007, le locataire peut mettre fin ad nutum au contrat (Article 1N II.3) in fine Arrêté Royal du 4 mai 2007

Le locataire,

 Okutan Tuncay

Le bailleur,

 Tassos Mots