

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

relatif à un appartement

Entre les soussignés :

Madame CHANG Ok-Soon

Domiciliée Eksterberg 3- Sint Stevens Woluwé 1932
née à Corée du Sud le 03/10/1955 (NN n° 551003 32435),
mail oschang103@telenet.be gsm 0494 730106
310@gmail.com

ci-dessous dénommée le «Bailleur» d'une part,

et

Monsieur FITIM Ahmeti

né à Bruxelles le 27 / 02 / 1990 (n° national 900227 36748),
domicilié tervursesteenweg 238, 1820 Steenokkerzeel
– gsm 0485 100806 - mail : FITIM2702@HOTMAIL.COM

Madame LUZHA Fationa

née à Tirana (Albanie) le 28 / 08 / 1988 (n° 880828 32857),
domiciliée avenue notre dame 148, 1140 Evere
– gsm 0497 616238 - mail : so-sooo@live.fr

solidairement et indivisiblement responsables
ci-dessous dénommés le «Preneur» , d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne, à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte un appartement sis Avenue Franz Guillaume n° 64 à Evere Comprenant¹hall d'entrée avec dressing et wc, séjour et salle à manger avec cuisine hyper équipée et terrasse. Hall de nuit avec 2 chambres et garde-robés. Salle de bains/ Cave et emplacement de parking souterrain privatifs Bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et tel que ce bien sera plus amplement décrit dans l'état des lieux d'entrée dont question ci-avant.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

¹ Description du bien

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle de quelle que nature qu'elle soit (commerciale, de services, libérale, intellectuelle... cette liste n'étant pas limitative).

Le preneur ne peut donc déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur 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.

2. DUREE

Bail de NEUF ANS :

Le bail est consenti pour un terme de **9 ans** prenant cours le **07/07/2016**, se terminant moyennant préavis notifié par l'une ou l'autre des parties au moins **6 mois** avant l'échéance. Il pourra être prolongé selon les modalités légales.

A tout moment, le bail pourra prendre fin moyennant un congé notifié (préavis) par le preneur (par lettre recommandée) de **trois mois**. En outre ce dernier paiera une indemnité forfaitaire fixée à trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu avant la fin du contrat, respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

Aucune indemnité ne sera à payer si le locataire retrouve un nouvel occupant agréé par le bailleur, sans vide locatif, et pour un nouveau bail aux mêmes conditions initiales de durée et de loyer (loyer indexé).

3. CESSION ET SOUS LOCATION

§ 1. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de mille euros (1000€)**, payable par anticipation et par ordre permanent aux échéances du dernier jour ouvrable précédent le **07** de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement **au compte de la banque Record IBAN BE48 6528 3128 4527 au nom du bailleur.**

Les parties, pour se conformer à l'article 7,§4, du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente 0% du loyer total.



5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la consommation.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice utilisé est l'indice de santé (base 2013)

6. GARANTIE

Le preneur affecte une somme de **deux mille euros (2000€)** à la garantie de l'exécution des ses obligations². Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après entière exécution de ses obligations locatives. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

La garantie sera constituée comme suit :

Par une garantie bancaire ou compte bloqué (2 mois de loyer maximum) auprès de la banque ING organisme financier de son choix, ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

La garantie constituée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur la production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie.

7. RETARDS DE PAIEMENTS

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 un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois s'assurances entier.

8. CHARGES et PROVISIONS

a) Les charges privatives :

Le preneur s'engage à prendre contact avec les sociétés distributrices d'électricité, de gaz, et d'eau desservant l'immeuble loué afin d'être identifié comme le consommateur de cette énergie dès la date d'entrée en vigueur du présent bail.

² Maximum 2 mois de loyer (Loi du 25 avril 2007).

Les abonnements aux distributions de téléphone, radio, télévision sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

b) Les charges communes de l'immeuble

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur gérant privatif en l'absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Pour ces charges reprises au point b), le preneur versera à titre de provision mensuelle en plus de son loyer le montants suivant : 100 €

Un décompte détaillé des charges sera en principe une fois l'an adressé au preneur. Le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

9. IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur.

10. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie d'assurances dûment agréée. Il justifiera de cette assurance, et fournira annuellement la preuve de la souscription à cette assurance au bailleur et ne pourra la résilier sans accord préalable du bailleur.

11. DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique. En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

12. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.
Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

R. M.
L.

13. ETAT DES LIEUX

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 et reconnaît qu'il correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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 de commun accord, qu'un état des lieux sera établi avant l'entrée du preneur contradictoirement par expert représentant les 2 parties .

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi par le même expert, le jour de la sortie des lieux par le locataire .

En cas d'intervention d'un autre expert, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) 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.

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

14. MODIFICATION DU BIEN LOUE

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

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur. Le preneur ne pourra placer d'antenne de satellite sur l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur et le cas échéant, l'autorisation de l'autorité administrative compétente.

15. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage individuel ~~central~~ et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage individuel, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne, le preneur remplacera les piles ou batteries. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le

bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté. Les grands travaux et gros œuvre nécessités du fait de la structure de l'immeuble sont à charge du bailleur.

16. RE COURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci 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 usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux et renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation pour autant qu'ils ne durent plus de 40 jours.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui 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.

18. AFFICHAGE - VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés 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 moyennant rendez-vous.

19. VENTES PUBLIQUES

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

20. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder un animal domestique sans accord préalable du bailleur.

21. RESOLUTION JUDICIAIRE AUX TORTS D'UNE DES PARTIES

En cas de résiliation par la faute d'une des parties, cette faute devra être soumise aux instances juridiques bruxelloises concernées qui trancheront le conflit.

6 R 26 6

22. SOLIDARITE

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

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur, qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

23. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Le certificat PEB et le règlement seront remis lors de la signature du bail.

24. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
3. Copie du certificat PEB

25. CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail ne sera effectif et les clés seront remises au preneur aux conditions suivantes :

- Sur présentation de l'attestation de constitution de garantie locative émanant d'un organisme bancaire.
- Versement du premier mois de loyer+charges
- Sur présentation de la souscription à l'assurance incendie et de l'ordre permanent du paiement des loyers
- Après approbation de l'état des lieux d'entrée.

Tout fumeur devra fumer EXCLUSIVEMENT en dehors de l'appartement

Les manuels d'utilisation des appareils électroménagers ainsi que toutes attestations d'entretien d'appareils et/ou conduits nécessitant un entretien annuel, seront fournis au preneur lors de son entrée dans les lieux

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts afin de pouvoir les transférer directement au nom du preneur.

Fait à Bruxelles le 05/ 07/2016, en autant d'originaux que de parties signataires dont chacune reconnaît avoir reçu un exemplaire, plus un destiné au bailleur aux fins d'enregistrement.

Le Preneur

Le Bailleur

Enregistré au bureau de l'enregistrement spécial
 Geregistreerd op het bijzonder registratiekantoor
 Bruxelles 1, le 8/11/2016
 Brüssel 1, op Rôle(s)/Blad(en) : 08 Renvois/Renvooien :
 Reg. 6²SP Vol. 31 Fol. 28 Case 1958
 Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)
 Pour le receveur/Voor de ontvanger