

BAIL D'APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleurs):

Mr ILHAN ERENOGLU

Mme

domicilié(s) SQUARE Pieter HAUWAERT 3 1140 EVERE

ET

Le preneur (identité complète et profession du ou des preneurs)

Mr

Mme

domicilié(s)

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète)

domicilié(s)

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance, et de ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meublé - non meublé (1)

situé au Rez de chaussée étage d'un immeuble sis à code postal 1030

rue THIEFRY 8

comprenant

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

(1) Biffer la mention inutile.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par personnes au maximum.

Attention: choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile

A. 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 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.

B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Dans ce cas, les parties, pour se conformer aux articles 8 et 7 § 1er, 2° du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du loyer qui correspond à l'activité professionnelle est égale à % du loyer total.

Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

3. DUREE

Attention: Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B. Remplir uniquement la clause de votre choix et biffer l'autre.

A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de 3 ANS

prenant cours le 11/06/2014 pour finir le 11/06/2017

Modalité facultative

Attention: cette modalité est d'application si elle n'est pas biffée.

- pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois:

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

- pour un bail de 3 ans:

Chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant un préavis de 3 mois.

A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance du bail de 3 ans ou de la prorogation du bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

B. Bail de 9 ans ou plus

Le bail est conclu pour une durée de prenant cours le
et se terminant le

moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur, et 3 mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

N.B. Le bail de plus de 9 ans doit être constaté par acte notarié.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 800€

BEF

(en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur,

il devra être payé par virement au compte n° BE 87 31 00 6680 4794

Attention: clause uniquement à compléter en cas de location meublée

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à % du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à % du loyer total.

Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, 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 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**, soit

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'**anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**.

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et des 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 des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à 1 mois de loyer (maximum 3 mois pour la garantie en espèces).
En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes (*biffer les clauses non employées*) :

a) Garantie en espèces ☒

La garantie est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20.02.91.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

OU

b) Dépôt de bons de caisse ou d'obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre)

ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur.

A l'échéance desdites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour.

OU

c) Aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque.....

ayant son siège social rue

n° à

Les parties conviennent, et le preneur s'engage à faire accepter par la banque, qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti 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.

7. ETAT DES LIEUX

A. 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.
Le preneur 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 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 qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- à l'amiable (1)
- par expert (1)

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M.....
en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.
Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le Juge liera définitivement les parties.

B. Clause applicable uniquement pour les locations meublées

INVENTAIRE DU MOBILIER

Le preneur reconnaît avoir reçu deux exemplaires de l'inventaire des objets mobiliers mis à sa disposition. Il devra en vérifier la fidélité. Sauf observations écrites portées par le preneur sur les 2 exemplaires, lors de l'entrée en jouissance, et au plus tard endéans les quatre jours, l'inventaire sera considéré comme fidèle et exact, et le mobilier en parfait état. Le bailleur et le preneur en conserveront chacun un exemplaire.

Le cas échéant, l'expert désigné à l'article 7 A ci-dessus procédera en plus de l'état des lieux à l'établissement de l'inventaire du mobilier et de son état.

Lors de la sortie des lieux, la désignation du ou des expert(s) éventuel(s) se fera conformément aux dispositions de l'article 7 A ci-dessus.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau chaude avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de répartition, est établi suivant les compteurs.

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

- dans le coût du chauffage des parties privatives à raison de..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de la distribution d'eau chaude pour les parties privatives à raison de..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'électricité des parties privatives à raison de..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'eau de ville pour les parties privatives à raison de..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût du gaz des parties privatives à raison de..... (quote-part ou montant forfaitaire)

(1) Biffer la mention inutile.

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'appartements loués.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et 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 appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

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

Pour participer aux charges communes, le preneur

OU BIEN

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur (1)

- participera notamment aux charges communes de l'immeuble (1) à raison de:

..... BEF/mois pour le chauffage des communs (1)

..... BEF/mois pour l'électricité des communs (1)

..... BEF/mois pour l'eau des communs (1)

..... BEF/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs (1)

..... BEF/mois pour l'entretien des communs (1)

..... BEF/mois pour (1)

OU BIEN

- paiera un montant forfaitaire de BEF par mois (1).

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE: PROVISIONS OU REGLEMENT FORFAITAIRE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de BEF/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte ou de règlement forfaitaire (1) pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9.

S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci 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 combustible. Dans ce cas, également, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur, au moins une fois l'an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

(1) Biffer la mention inutile.

CLAUSES GENERALES

11. 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, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il est également tenu d'entretenir et 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 les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra le jardin en bon état.

Si le locataire 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.

12. 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 les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 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.

13. MODIFICATIONS 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, 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.

14. 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.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

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. 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.

19. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 2 jours par semaine (dont le samedi) et 3 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.

20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions lui soient communiquées par le syndic. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez.....

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

21. 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.

22. FIN ANTICIPEE DU BAIL

A. Bail d'une durée de 3 ans maximum

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
 1. toutes sommes dues (loyer, charges, impôts,) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;
 2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à la charge du preneur;
- soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

B. Bail d'une durée de 9 ans

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1ère, la 2ème ou la 3ème année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment, pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3ème degré.
Pour l'occupation d'un collatéral du 3ème degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du 1er triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.
- à la fin de la 3ème et de la 6ème année,
 - soit pour travaux dont le coût dépasse 3 années de loyer par locataire, ou 2 années de loyer pour l'ensemble des locataires d'un même immeuble,
 - soit sans motivation, moyennant paiement d'une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer

23. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 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.

24. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire 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, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

25. SOLIDARITE

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

26. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, 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.

27. ENREGISTREMENT

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

28. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à BRUXELLES, le 01/06/2014
en quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la
mention «lu et approuvé» ERENOGLU ILHAN

lu et approuvé

La(es) caution(s)

Signature(s) précédée(s) de la
mention «bon pour cautionnement
solidaire et indivisible de toutes
obligations du preneur -
«lu et approuvé»

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la
mention «lu et approuvé»

Mabrouk

Abdelmajid