

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE : Mr/Mme/La société KARACA Servet
domicilié(e/s)/dont le siège social est établi à 15/1 R. Reverend
Pene Pire 1030 Alesbeek

Ci-après dénommé(e/s) « le bailleur » ;

ET : Mr/Mme Abil Tamer et son épouse Ali, Ayse Kyaie
domicilié(e/s) à 9 rue VIERVIN 1030
Schoonbeek

Ci-après dénommé(e/s) « le preneur »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un appartement sis à 9 Rue VIERVIN 1030 B

comprenant 2^e étage : Salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de bain, WC, chauffage central, climatisation, etc.
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus ample description, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 12 du présent bail.

Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme de 1 année années, prenant cours le 1.8.2014 et finissant de plein droit le 31 juillet 2015

Les parties auront chacune le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions, à une seule reprise et sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Article 3 : paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 650 € (Six cent cinquante €), que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur au plus tard le 1^{er} de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° BE 77 0639 0768 7942

Article 4 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois.

Article 5 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur belge.

A la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer sera adapté par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui fixé à l'article 3.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du présent contrat.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel le bail est conclu, soit celui de

Article 6 : garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera dès la signature de la présente convention et en tout cas avant son entrée dans les lieux, une garantie au profit du bailleur. La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues. En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

Mode de constitution de la garantie

choisir entre a, b, c ou d (ce dernier uniquement pour les résidences secondaires) et barrer les parties inutiles

a) Garantie consistant en une somme d'argent sur un compte individualisé : *Preneur devra payer*

Le montant de la garantie est fixée à deux mois de loyer, soit *670,6* EUR. Impérativement avant l'entrée dans les lieux, cette somme devra être déposée en espèces sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une banque ayant son siège en Belgique. La convention passée avec l'organisme financier mentionnera expressément que :

- cette ouverture de compte est faite conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi relative aux baux de résidence principale ;
- les intérêts produits par la somme ainsi placée seront capitalisés au profit du preneur ;
- le bailleur acquiert un privilège sur l'actif dudit compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur ;

b) Garantie bancaire :

La garantie est assurée par l'aval de la banque ayant son siège social à à concurrence d'une somme correspondant à (maximum trois) mois de loyers, soit EUR.

c) Garantie bancaire résultant d'un contrat entre un CPAS et un organisme financier.

La garantie est assurée par l'aval de la banque ayant son siège social à à concurrence d'une somme correspondant à (maximum trois) mois de loyers, soit EUR.

d) Garantie en espèces : (applicable uniquement dans le cas d'une résidence secondaire)

Comme le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur les baux de résidence principale, le preneur dépose en espèces la somme de EUR équivalente à la garantie entre les mains du bailleur. Ce dernier s'engage à restituer la somme, déduction faite des montants éventuellement dus, dans les huit jours soit de l'accord écrit établi entre les parties soit de la décision judiciaire exécutoire.

Quel que soit le mode de constitution de la garantie, il ne peut être disposé de celle-ci qu'au profit de l'une des parties moyennant production d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

Dans le cas où le preneur ne peut apporter la preuve de la constitution de la garantie constituée selon l'un des modes ci-dessus, et ce à la signature du présent contrat au plus tard, l'obligation du bailleur de délivrer les lieux au preneur est suspendue.

Article 7 : charges communes

Pas de charges communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, 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 communes.

Restent à la charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances « incendie » et « dégâts des eaux » du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur s'engage à entretenir le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée). En cas de non-exécution ou désaccord entre les occupants, le preneur s'engage à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage commandé par le bailleur.

Article 8 : charges particulières

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Il en sera de même de la taxe pour l'enlèvement des immondices.

Article 9 : impôts et taxes

Toutes les taxes levées ou à lever par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique, sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du preneur, sauf si les lieux sont affectés à sa résidence principale.

Article 10 : provisions pour charges

Sur base des articles 7 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit :

- pour les charges communes :EUR ;
- pour le chauffage et l'eau chaude :EUR ;
- pour le précompte immobilier (le cas échéant)EUR.

Les provisions sont payables par anticipation, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 1^{er} de chaque mois.

Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé. La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges dues.

Article 11 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien

a) Une assurance conclue par le bailleur couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

b) Tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable ou témoin sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur. A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Le bailleur prendra à sa charge toutes les réparations autres que les réparations locatives soit les grosses réparations à effectuer au bien loué comprenant entre autres les travaux de toiture et au gros œuvre, la peinture et la menuiserie extérieures. Les travaux à charge du bailleur, de quelque importance que ce soit, d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours, seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) 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, sont à la charge de ce dernier. Le preneur veillera notamment à l'entretien des appareils et installations suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité ;
- installations sanitaires, décharges, fosses septiques, puits perdus ;
- parlophone, vidéophone, téléphone, alarme ;
- ascenseur, monte-charge, volets mécaniques ou électriques.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

Le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées, à l'entretien du jardin éventuel.

Il préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires. Il procédera à l'entretien des revêtements de sols et des murs ainsi que des portes-fenêtres, serrures. Il en fera de même pour les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

Le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de la détérioration et de la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème par écrit, il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

Article 12 : état des lieux *Pas d'état des lieux car locataire de l'achat*
Le bien objet du présent bail est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur. Il reconnaît que le 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.

A l'entrée du preneur dans les lieux, avant occupation des lieux ou au plus tard au cours du premier mois d'occupation, il sera dressé entre les parties/par expert (~~barrer la mention inutile~~) un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M..... Cet expert sera chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative. En cas de difficulté concernant l'état des lieux de sortie, chaque partie conserve le droit de demander au juge de paix la désignation d'un expert chargé de cette mission.

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention et sera, lui aussi, enregistré.

Article 13 : modifications des lieux loués

Tout travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord avec le bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués. Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

Article 14 : destination des lieux - jouissance

Le preneur déclare louer le bien à usage de (~~biffer la mention inutile~~) :

- a) résidence principale
- b) résidence secondaire

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec

l'accord préalable et écrit du bailleur. Il endossera la responsabilité de tous dommages qui résulteraient pour le bailleur d'une violation de la présente disposition, et notamment en matière fiscale. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Enfin, le preneur occupera le bien loué en bon père de famille.

Article 15 : éléction de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur son nouveau domicile en Belgique. Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par le mariage.

Article 16 : expropriation - résiliation

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.

En cas de résolution du bail à ses torts (article 1760 du Code Civil), le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article 17 : affichage et visite

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour ou trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

Article 18 : enregistrement - obligations solidaires

L'enregistrement et ses éventuels frais sont à charge du bailleur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention et adressera au preneur une copie de l'exemplaire enregistré. Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Article 19 : 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'y est pas précisé.

Article 20 : clauses diverses

Comme convenu, le loyer doit être
payé au plus tard le 5 de
chaque mois.

Fait à Bruxelles, le 14 juillet 2014.

en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus deux pour l'enregistrement, chaque partie reconnaissant par sa signature disposer d'un original. Le bailleur veillera à remettre au preneur une copie d'un exemplaire original soumis à la formalité de l'enregistrement.

S. KARACA

Le bailleur



T. Adil

Le preneur



Annexes obligatoires :

1. l'état des lieux d'entrée ;
2. l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales en matière de sécurité, salubrité et habitabilité (pour résidence principale uniquement) ;
3. l'arrêté royal du 4 mai 2007 pour la Région concernée déterminée par la situation du bien loué (pour résidence principale uniquement).

Annexe facultative :

règlement d'ordre intérieur

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

M me KARARA Sazet
M me Révérend Père Pie
domicilié à 1080 Nolaubek St Jean
Tel 0484/34 22 22

dénommé le « Bailleur »,

ET

M r NIYAZI S KADIR Gynulezhon Ahmed (19/2/71)
époux son fils SEBASTIN Erhon, sa fille NIYAZI Fime
et leur fille MEHAMEDOVA Kachayk
domicilié à 9 Rue Vifpina
1030 Bannales Tel 0488/059 184

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 meublé/non meublé situé au étage d'un immeuble sis à Rue Vifpina 9, 1030 Bannales appartement au rez de chaussée, plus les
et comprenant Salon, salle à manger, des cuisines, une
équipée, une cour, une terrasse au rez-
de chaussée
Au 1er étage : 3 chambres à coucher.

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

Il déclare avoir reçu les clefs suivantes : *clefs en double pour toutes les pièces*
Le preneur reconnaît avoir été avisé par le bailleur de l'existence des statuts de l'immeuble, constituant la loi interne de ses occupants. Il reconnaît avoir été avisé de l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale, dont le registre est déposé et peut être consulté au siège de l'immeuble. Le preneur s'engage à respecter strictement les termes et conditions de ces documents, et à les faire respecter par toute personne occupant les lieux de son chef.

Article 2 : Durée.

Le présent bail est réputé conclu pour neuf années.

Il prendra cours le *1er juin 2014*
et finira de plein droit le *30 juin 2023*
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.

a) Résiliation par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- 3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1^{ère} année de la location
- 2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2^{ème} année de la location
- 1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3^{ème} année de la location

b) Résiliation par le propriétaire

1. Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins. Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

2. Renon pour réalisation de travaux importants

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- affecter le corps du logement occupé par le locataire
- avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins une des pièces suivantes :

- soit le permis 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 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

3. Renon sans motifs

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

- 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location
- 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

OU

Le présent bail est conclu pour une période d'une durée de3..... (durée maximale de trois ans), soit du ..4..1.7.14..... au ..30.1.17.....

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 dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de la durée convenue, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de conclusion du bail initial et, dans ce cas, les dispositions de la loi du 20 février 1991 relatives au bail de longue durée sont d'application.

Article 3 : Loyer.

(charges non comprises)

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de ..800..e (huit cents).....e que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard, sur le compte n° ..063-907-68-79-42.....

Belius Banque

Ce loyer portera intérêt au taux légal de plein droit et sans mise en demeure à défaut de paiement à son échéance

Article 4 : Indexation.

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite de la partie intéressée, selon la formule suivante :

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

En accord avec les 2 parts, le loyer sera identique durant les 3 années de location à la condition que les loyers soient correctement payés à temps.

Le *loyer de base* est le loyer fixé par le présent bail.

Le *nouvel indice* est l'indice du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'*indice de départ* est l'indice du mois qui précède celui de la signature du bail.

Indice de base : mois de

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

L'indexation n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Article 5 : Garantie.

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

à savoir 800 €

- une somme d'argent d'un montant équivalent à *1*.. mois de loyer (max. 2 mois), placée sur un compte individualisé, ouvert auprès d'une institution financière. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

- une garantie bancaire d'un montant équivalent à mois de loyer (max. 3 mois) qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans/résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 6 : Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la province ou la commune sont à charge du locataire.

Article 7 : Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comprenant le chauffage des parties privatives, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de EUR

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffages. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

(Toutes les charges sont payées par le locataire - en accord entre les 2 parties)

(chauffage au murant)

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Il fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

c) Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit :

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes ; p. d'usieurs
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau etc

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de EUR.

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes

Article 8 : Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 9 : Obligations du preneur.

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessités du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
 - le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués ; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré ;
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées ;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les

- appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge ;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel ;
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage ;
 - l'entretien du jardin, y compris la taille des arbres.

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué.

g) Le preneur s'engage à ne garder des animaux qu'avec l'accord préalable exprès du bailleur.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 10 : Etat d'entrée et de sortie.

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit, à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.

Etat des lieux a été fait entre les parties

Les parties désignent comme expert(s) :

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement

b) le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état et à les restituer tels lors de son départ.

Article 11 : Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. 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 du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 12 : Election de domicile.

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail, il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 13 : Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 14 : Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement trois fois par semaine, deux heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 15 : Enregistrement.

Le bailleur s'engage à faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion.

Article 16 : Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants droit.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes :

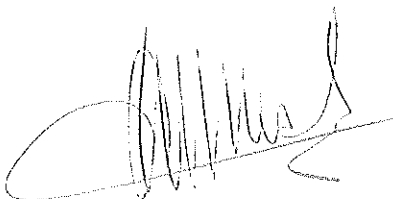
Conformément à l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, l'annexe explicative établie par l'A.R. du 4 mai 2007 est jointe au présent contrat de bail.

Conformément à l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, est également joint au présent contrat.

Fait en triple exemplaire dont un pour l'enregistrement à Bruxelles..... le 4/7/2014

Le Bailleur,

KARACA, Sermet



Le Preneur,

NIYAZI, Sebayda

