

Actuellement 657 €  
+ 120€ charges

## BAIL RESIDENTIEL

Entre les soussignés:

Nom: Olivier Deknyf

Tel: 0485/59.77.75 ou 010/61.41.69

E-mail : gaston.deknyf@gmail.com

Adresse : Avenue des Lilas 7/1 1470 Genappe

Ici dénommé "Le Bailleur"

Et

Nom: Hassan Erdem Harman

Tel: 0471/75.36.57

E-mail : hasan.erdem.harman@toyota-europe.com

Adresse : Avenue henri Dunant 52 1140 Evere

Ici après dénommé "Le Preneur"

**Il a été convenu ce qui suit:**

### Article 1er – Objet du Contrat:

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement non-meublé, ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale situé: Avenue de l'Opale 124 1030 Schaerbeek.

**Comprendant :** 1 chambre, 1 séjour, 1 cuisine super-équipée, 1 salle de bains, 1 terrasse et 1 cave.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné,

Gon

## Article 2 – Destination:

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

Le bailleur **n'autorise pas** 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. 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.

## Article 3 – Durée:

Ce bail est consenti pour un terme de 9 ans prenant cour le 19 avril 2013.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie conformément aux dispositions légales, c'est-à-dire au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

## Article 4 – Résiliation anticipée:

- S'agissant d'un bail de neuf années, conformément aux dispositions de la loi du 20.02.1991, modifiées par la loi du 13 avril 1997, le bail ne peut résilié avant son échéance sauf accord des parties. Toutefois il est convenu que

### Le bailleur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, en donnant un congé 6 mois à l'avance pour occupation personnelle ou occupation de ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, conjoints, descendants, ascendant et enfants adoptifs de celui-ci ; collatéraux et collatéraux du conjoint jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré.

- à l'expiration du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> triennat, moyennant un congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de procéder à l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation, ou de rénovation de l'immeuble en tout ou en partie, dont le coût dépasserait 3 années de loyer afférent au bien loué.

- à l'expiration du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> triennat, moyennant un congé de 6 mois à l'avance et moyennant une indemnité équivalente à 9 mois ou 6 mois de loyer, selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> triennat.

Le preneur peut mettre fin au bail :

- à tout moment, moyennant un congé de 3 mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup>, ou de la 3<sup>ème</sup> année. Aucune indemnité ne sera due en cas de résiliation après les trois premières années.

Article 5 – Paiement du loyer:

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **650 €** que le preneur est tenu de payer par anticipation chaque 5<sup>ème</sup> de chaque mois sur le compte : IBAN : **BE26-0016-9529-1239**  
BIC: **GEBABEBB** *132.9*

Article 6 – Indexation du loyer :

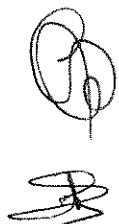
Conformément à l'article 1728 bis du Code civil, le loyer sera adapté, après notification écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

**Loyer de base** = loyer fixé au moment de la conclusion du bail (sans tenir compte des frais et charges)

**Nouvel indice** = indice-santé du mois qui précède la date anniversaire du contrat de bail.

**Indice de base** = indice-santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail soit le mois de mars 2013.



## Article 7 – Charges :

### **Charges particulières**

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité. Il paiera seul la location des compteurs et toutes redevances de consommations afférentes à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité.

### **Charges communes**

Le preneur versera comme quote-part au titre des charges communes et provisions de l'immeuble la somme de **120 €**, qui comprennent : Provision de chauffage, entretien des communs et ascenseur.

Au moins une fois l'an, le bailleur remettra au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations.

Une fois le décompte des charges réelles établi, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent. Si ces charges ne peuvent être établies du fait de l'absence du décompte annuel, le bailleur exigera du preneur une avance de charges basée sur la moyenne des charges annuelles des années précédentes.

Au cas où, en fin de location le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les 8 jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de 1% par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## Article 8 – Impôts :

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 proportionnellement à la durée de son occupation.

60

### Article 9 – Garantie:

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera décharge des éventuels

Soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement des loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges.

- Un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de la banque ING correspondant à deux mois de loyer.

### Article 10 – Montants non payés à l'échéance :

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance.

### Article 11 – Assurances – Accidents – Responsabilités – Réparations – Entretien :

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autre, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourra être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture aux châssis et au gros œuvre du bien, dont les réparations incombent au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.



A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement à lui imputable des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Le preneur procèdera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage des conduites des sanitaires le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en parfait état la terrasse.

#### Article 12 – Cession – sous-location – modification des lieux loués :

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnités par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

#### Article 13 – Etat des lieux d'entrée et de sortie :

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier ; dans le second cas, les parties mandatent à cette fin **Guy Vanderlinden 02/657.90.40** en qualité d'expert(s). Cet (ces) expert(s) est (sont) mandaté(s) pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notify les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

60

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Cet état des lieux sera annexé au contrat de bail et également soumis à l'enregistrement.

#### Article 14 – Affichages – visites :

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### Article 15 – Expropriation :

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

#### Article 16 – Résiliation aux torts du preneur :

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à 3 mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.



### Article 17 – Election de domicile – Etat civil :

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

### Article 18 – Enregistrement :

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût. Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au preneur un original enregistré.

#### Bureau d'enregistrement :

Rue de la régence, 54 à 1000  
Bruxelles

Au 02 510 93 11, ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h

### Article 19 – Conditions particulières :

Les manuels d'utilisation des appareils électroménagers lui seront fournis lors de son entrée dans les lieux.

Fait à Bruxelles, le 12 avril 2013 en 3 exemplaires.

*Su et approuvé*  
*[Signature]*

**Le Bailleur**

*Leud offensie*  
*[Signature]*

*Le est Approuvé*  
*Sous le procurateur*  
*en nom de l'artisan*

**Le Preneur**  
*[Signature]*

*GRL*