

# CONTRAT DE BAIL APPARTEMENT

Entre les soussignés,

Monsieur BAYINDIR Egrir et Madame Arkas Gullu  
dénommé le « bailleur »

et

Madame Asan Sibel Sebayanlim et Monsieur  
dénommé le « preneur » Rumen Zhirkov MARINOV  
(30.09.04.684.82)  
(88.01.21.443.27)

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## Article 1 : objet

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte un appartement sis à.....

Rue Josephat 143 et 103a Schaerbeek  
comprenant 2 salles de bains, 1 salle séjour, 1 cuisine  
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus amples descriptions, 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. Le preneur déclare en faire sa résidence principale. équipée 2 chambres

## Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme de 1 années prenant cours le 01 Septembre 2019  
et finissant de plein droit sans tacite reconduction le 01 Septembre 2020

Les parties auront chacune le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à 3 ans pourra être prorogé, même tacitement ou renouvelé aux mêmes conditions sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans.

Le bail d'une durée totale inférieure ou égale à trois ans, prendra fin moyennant un congé notifié par lettre recommandée au mois trois mois avant l'expiration d'une période de trois ans à dater du jour de la signature de la présente convention.

## Article 3 : paiement du loyer

Le preneur est tenu de payer le loyer anticipativement de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le

1er jour du mois  
Sauf avis contraire notifié par écrit au preneur, ce dernier effectuera les paiements au compte n°

IBAN BE 85 45 06 4242 37 85  
Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de sept cents cinquante euros  
750€

## Article 4 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû de plein droit un intérêt de 1% par mois sur toute somme impayée à son échéance et due en vertu des différentes obligations du présent contrat (loyer, charges, etc...)

## 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 présent bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

Nouvel indice = indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

Indice de départ = indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire le mois de  
..... soit .....

## Article 6 : garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente à  
Deux mois de loyer.

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

#### a) compte bloqué :

le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué en faveur du bailleur auprès de la banque.....

La garantie est effectuée à la main et 1 mois de garantie, et l'autre mois de garantie se paiera sur le compte du propriétaire en 2 fois 750€ / 2 (doit être payé en 2 fois)

Les intérêts sont comptabilisés sur le dit compte. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant

- d'un accord entre parties
- d'un jugement rendu par défaut ou non
- d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.

#### **b) garantie en espèces**

le preneur dépose la somme équivalente à la garantie dans les mains du bailleur.

Ce dernier s'engage à restituer la somme déduction faite des montants éventuellement dus, dans les 8 jours soit de l'accord signé entre les parties soit de la décision d'un Tribunal soit de l'avis d'un expert désigné par le Tribunal ou par les parties.

Le preneur ne pourra prétendre disposer des lieux loués que s'il a rempli son obligation vis-à-vis de la garantie locative.

#### **Article 7 : charges communes de l'immeuble**

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 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 n'est pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage, 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), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble.

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

#### **Article 8 : charges particulières de l'appartement**

Les abonnements privés aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

En outre, le preneur verse au bailleur, avec chaque loyer mensuel, une provision de..... pour .....

#### **Article 9 : impôts et taxe**

Toutes les taxes mises ou à mettre 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 bailleur.

#### **Article 10 : provisions pour charges**

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

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.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

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.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Le preneur remettra au bailleur chaque année la preuve de l'entretien de la chaudière.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail. Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé au frais du preneur. Le bailleur ne sera pas responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputables, 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.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

#### **Article 12 : état des lieux**

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagés.

1) Cet état des lieux sera dressé par l'expert.....  
Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie. Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.

2) Les parties conviennent que cet état des lieux d'entrée sera réalisé à l'amiable. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord, la Justice de Paix désignera cet expert.

L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.

#### **Article 13 : modifications des lieux loués**

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

Même en cas d'accord du 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 : élection de domicile – état civil**

Le preneur déclare élire domicile dans l'appartement loué pendant toute 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 l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

Si le preneur néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **Article 15 : 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, 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 trimestriel, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### **Article 16 : affichage et visite des locaux**

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 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 à déterminer de commun accord.

Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

**Article 17 : règlement d'ordre intérieur**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution.

Il en prendra connaissance chez.....

**Article 18 : enregistrement – obligations solidaires**

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayant droit, 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**



Le preneur s'engage à entretenir la  
chaudière chaque année et le prouver  
à son propriétaire en moyen d'une facture

Fait à Bruxelles, le 26 Août 2019  
en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

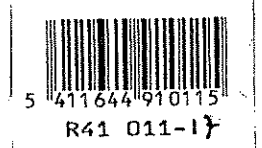
(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Le bailleur

Le preneur

 *lu et approuvé*  
 *lu et approuvé*

*lu et approuvé*  
*Des:*  
**LU ET APPROUVÉ**  
*Des:*



BAÏL DE LOCATION (APPARTEMENT)

LE BAILLEUR :

M. : .....  
ADRESSE : .....  
GSM : .....

LE LOCATAIRE :

M. : Monsieur ALI Beyaz et MURIN / Medone AKI ELMAZ  
ADRESSE : .....  
CARTE D'IDENTITE NO : B 240 18 50 33 / B 197 43 67 29  
DATE DE NAISSANCE : .....

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par la présente, le bailleur donne à bail au locataire qui accepte un appartement dans un immeuble situé à la Rue..... au..... étage.

L'appartement étant parfaitement connu du locataire, déclare l'AVOIR examiné et reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité.

Ce bail est consenti pour une durée de 3 ans, prenant cours le 01/06/2017. Pour exiger de plein droit, sans qu'il en soit nécessaire de renonciation de part et d'autres. Le locataire et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales (envoi de lettre recommandée trois mois en avance).

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer de base est fixé à 530 Euro.

Jusqu' à nouvel ordre, le loyer sera payé au compte no ..... ou entre les mains de celui-ci au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

GARANTIE LOCATIVE

Le preneur payera l'équivalent de 530 mois de loyer c'est-à-dire 700 Euro de garantie.

CHARGES PARTICULIÈRES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, de gaz, de téléphone, de radio ou autres frais relatifs sont à la charge du locataire. Pour ces charges, le preneur payera à leurs échéances.

MODIFICATION DES LIEUX

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit.

Le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial !

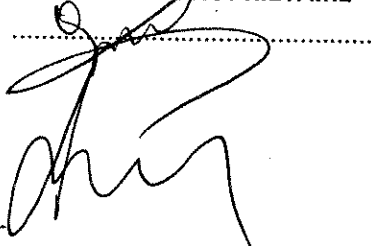
DESTINATION

Le locataire déclare le bien à usage privé. Il ne pourra ni charger cette destination, ni sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien. Tout changement doit se faire avec l'accord écrit préalable du bailleur.

Fait à Bruxelles, le 15/06/2017. En autant d'exemplaires que les parties ont l'intérêt distinct. Chacune d'elles déclarent en avoir reçu un.

Signature précédée de la mention " lu et approuvé "

LE PROPRIÉTAIRE



LE LOCATAIRE

