

PROPR.

BAIL DE LOCATION D'APPARTEMENT

Entre les soussignés,

Dénommé les "bailleurs",

Et

Dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV:

Article 1 : Objet

Par la présente, les bailleurs donnent à bail au preneur qui accepte un appartement situé au 2ème étage de l'immeuble sis à **Saint Gilles, Rue Vanderschrick 80** et comprenant: une chambre, un hall et une salle de bain et living cuisine équipée meublée d'un four taque et hotte (voir détail dans expertise).

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état locatif, et en faire sa résidence principale.

Article 2 : Durée

Le présent bail est réputé conclu pour 3 ans.

Il prendra cours le 01/07/2003

Et finira de plein droit le 30/06/2006.

Moyennant un congé notifié par les bailleurs 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.

Article 3 : Fin de bail.

a) Possibilités pour les bailleurs de résilier le bail:

- 1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'ils veulent occuper le bien personnellement et effectivement ou les faire occuper de la même manière par leurs descendants, leurs enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque les bailleurs, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalisent pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

- 2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, les bailleurs peuvent mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:
- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
 - affectent le corps du logement occupé par le preneur;
 - soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant aux mêmes bailleurs et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Les bailleurs doivent communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui leur 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 six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque les bailleurs, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalisent pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, les bailleurs sont tenus de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de réalisation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

- 3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, les bailleurs peuvent mettre fin au bail en donnant congé six mois à l'avance sans motifs.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail :

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, les bailleurs ont droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Article 4 : Paiement du loyer

Le loyer mensuel est fixé à la somme de ~~375 euros (trois cent septante cinq euros)~~, que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer les bailleurs le 05 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte N° **800-2173332-28** ouvert auprès d'**TPPA** au nom de **Mr. KIRECCIOGLU**.

Article 5 : Révision du loyer est des charges.

- a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat.
A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer des bailleurs qui établissent que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.
- b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.
- c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.
- d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6 : Indexation

Le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de ~~Juin 2003~~

L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant

La formule (loyer de base X nouvel indice / indice de départ).

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Article 7 : Garantie

Le preneur versera aux bailleurs à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

La non-constitution de la garantie locative de trois mois de loyer soit ~~1125~~ euros, annule le présent bail. Il suffira d'une notification des bailleurs au preneur pour constituer le présent bail comme nul et non-venu. De plus, la garantie bancaire peut servir à payer les éventuels dégâts causés par le preneur, ainsi que les loyers impayés.

Article 8 : Impôts

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par les bailleurs, 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 9 : 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 **14 euros pour un contrat omnium chaudière (SAUNIER DUVAL)**.

Chaque année, le preneur ou les bailleurs régleront la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique. Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par les bailleurs. 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. Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Pour l'eau une provision de **15 euros** par personne sera versée mensuellement. L'index de l'eau est de 000.1 M3. *POUR ACCORD*

[Signature]
O. BERRA

Article 10 : 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 ;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera aux bailleurs une provision mensuelle de **3 euros** pour la minuterie. 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.

Le sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de **32 euros** qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11 : Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, 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 des bailleurs.

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

Article 12 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens

- 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 les bailleurs.
- c) Le preneur signalera immédiatement aux bailleurs les dégâts à la toiture et 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 nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- e) Sont à charge 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 situés dans son appartement privatif.
- f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble ; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite
- i) Le preneur s'engage à entretenir tous les 15 jours au moins et chaque fois que c'est nécessaire la partie des escaliers à partir du second étage et ce jusqu'au premier ainsi que son palier. Au cas où ce ne sera pas entretenu comme prévu le preneur donne le droit aux bailleurs de nommer une personne compétente qui se chargerait de ce travail et qui sera rémunérée par le preneur. Il versera le salaire de l'employé(e) mensuellement en plus de ses charges.

Article 13 : Etat des lieux 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 les bailleurs 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.

Les parties désignent comme expert(s) :

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

Article 14 : 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 des bailleurs. 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 15 : 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 aux bailleurs l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16 : Expropriation

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

Article 17 : Vente de l'appartement

- a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et aux conditions prévues par l'article 3 du bail.
- b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte notarié de vente.

Article 18 : Affichage et visite des lieux

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, les bailleurs auront le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord. Les bailleurs auront 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 19 : Enregistrement

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges résultant du présent bail sont estimées à 10% du loyer annuel.

Article 20 : Obligations solidaires

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant-droits. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Article 21 : Accès

Le preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à l'accès des lieux des entreprises de désinfection, de dératisation et de désinsectisation et de travaux de toiture par des sociétés spécialisées ou par lui-même pour des réparations éventuelles et autres.

Article 22 : Rafraîchissement des lieux

Il est formellement interdit de tapisser les murs et de repeindre les portes, et peintes dans une autre couleur que celle d'origine sans l'autorisation préalable des bailleurs.

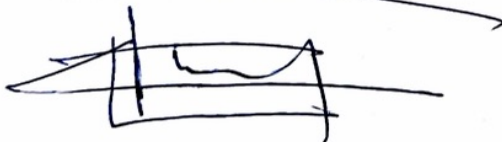
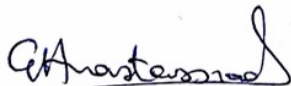
Fait en triple exemplaire à St. Gilles le 31 mai 2003.

Les bailleurs

Mme ANASTASSIADI Evangelia
Mr. KIRECCIOGLU Evaguelos

Le preneur

Mr. BERRADA Omar



Enregistré *sept* rôle(s) renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Forest
le *vingt-quatre* *avril* 200*3*
vol *dispos* fol. *46* case *1469*
Reçu *gratuit*
L'inspecteur principal

Pa L'INSPECTEUR
PRINCIPAL A. I.,
NATHALIE BRAUNS