

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

ENTRE

Le bailleur :

Monsieur Elie BEHAEGHEL domicilié rue de Namur n° 173 bte 18 à 1300 Wavre, ici représenté par Monsieur Daniel
TIMMERMANS conformément à la procuration ci-jointe, faite sous-seing privé le 04/08/2006.

(TEL. Pr.: 010.24.66.60)

ET

Le preneur :

Monsieur Levent EBRISIM domicilié rue de Manchester n° 27 bte 2 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

(TEL GSM.: 0474.67.14.89)

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 non meublé situé au **premier étage** d'un immeuble sis à **Bruxelles code postal 1020, avenue de l'Araucaria n° 50 bte 18**, comprenant (cf. état des lieux) : hall d'entrée, cuisine équipée avec balcon, living, deux chambres, une salle de bains et une cave numéro 19, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

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 deux personnes au maximum.

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.

3. DUREE

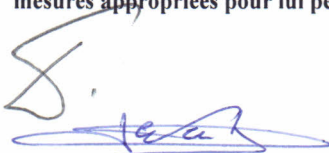
Le bail est consenti pour un terme de **3 ans** prenant cours le **1^{er} septembre 2006 pour finir le 31 août 2009**

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.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **550,00 € + 150,00 €** de charges (voir point 10). (Cinq cent cinquante euros + cent cinquante euros), payable par anticipation à l'échéance mensuelle, au moyen d'un ordre permanent. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au **compte n° 310-0285066-69, banque ING**.

Le bailleur déclare que la solvabilité financière du locataire et le paiement ponctuel du loyer mensuel sont une condition essentielle de la conclusion du présent bail. Le locataire reconnaît le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer mensuel et déclare expressément que sa situation financière lui permet de respecter cette obligation et qu'il prendra si besoin est en temps voulu toutes les mesures appropriées pour lui permettre de la respecter pendant toute la période locative.



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.

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 indice santé base 2004 août 2006.

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 **Trois** mois de loyer.

> **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.

7. ETAT DES LIEUX

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

> par expert

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord **Monsieur Van Fleteren 02.355.92.10** en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, par le même expert, 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.

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.

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.

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

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVÉES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE:

Le preneur paiera avec son loyer une somme de **150,00 € / mois** (cent cinquante euros).

(Détail : provision eau chaude, provision de chauffage, entretien des communs, ascenseur, électricité des communs)

Ce montant est destiné à servir d'acompte 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 et ce dès le premier décompte. 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.

CLAUSES GÉNÉRALES

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. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcariateurs 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 et les nettoiera régulièrement. 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, alarme, 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 électroménagers, 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 LOUÉ

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. IMPÔTS

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

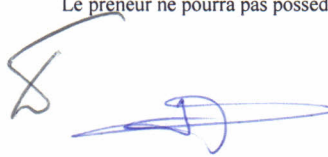
Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique.

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.

Concernant le contenu de la partie louée, le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur.

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra pas posséder d'animaux.



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. VENTE - 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 le mardi et le jeudi de 15 à 17h ; le mercredi de 12h30 à 14h30. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. En cas de vente par le propriétaire-bailleur, au preneur repris ci-avant, la commission d'usage sera due par le propriétaire-bailleur à l'agence immobilière Trustim sprl.

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 lui soient communiquées par le syndic. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

VAUCKE, 16 Kinsbury à 1140 Bxl tél. 02/262.42.72 Fax 02/262.42.82

En tout état de cause, le preneur s'engage à emménager et déménager par élévateur extérieur, 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.

Dans ce cas, le bailleur pourra 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;
3. la quote-part du propriétaire des honoraires d'expert, pour l'entrée locative du locataire entrant ;
4. Dans un cadre de gestion ou d'intervention par la TRUSTIM SPRL, les honoraires de l'agence immobilière, pour la rédaction de cette cession, s'élèveront à 1 mois de loyer + T.V.A., toutes les tâches complémentaires étant facturées selon le barème minimum recommandé par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI).

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

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, (voir la cession point 21)
- 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.

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.

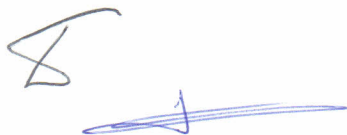
Les frais de rappel par courrier ordinaire s'élèveront à 10 € et ceux par recommandé à 25 €.

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. Les Tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents, la langue et la procédure étant en français.

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


Le montant du premier loyer ainsi que la provision de charges sont payés par le preneur à la signature des présentes qui vaudra quittance du bailleur, de la manière suivante : 2000 € le 30 août 2006, sous réserve d'encaissement pour tout montant payé par chèque.

suite paiement de location TRUSTIM


Fait à Bruxelles, le 01/09/2006

en quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu son/ses exemplaire(s).

Le(s) bailleur(s)
Signature(s) précédée(s) de
la mention " lu et approuvé "

Lu et approuvé

Daniel TIMHERMANS

Le(s) preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de
la mention " lu et approuvé "


Lu et approuvé

WAVRE le 4/8/2006.

Je soussigné BEHAEGHEL ELIC Demeurant Rue de NAMUR
173 Boite 18 à 1300 WAVRE Tél. 010-24 66 60.

Propriétaire de l'appartement sis 50 Avenue de
L'ARABICARIA à 1020 Bruxelles au 1^{er} étage.

Donne par la présente pouvoir, A Monsieur TIMMERMANS
DANIEL Demeurant 14 Rue des MÉRISIERS à 1050 BRUXELLES
SSM. 0475-478434. pour le mois de septembre 2006.

pour signer tous documents concernant la location

qui lui seront présentés par Monsieur Alexandre GELFED
Demeurant Av. FRANKLIN ROOSEVELT, 112 BUS à 1050 BRUXELLES
Tél. 02.340.16.30. FAX 02.340.16.35 SSM. 0475-43.05.04.

proposé à la mise en location du dit appartement

Bon pour pouvoir



E. BEHAEGHEL
Rue de Namur 173 Bx 18.
1300 WAVRE
Tél. (010) 24 66 60