

Appart  
reg avant

BAIL DE  
Affectée à la résidence principale du preneur.

ENTRE :

A. a. Monsieur ~~et son épouse~~

b. Madame  
tous deux domiciliés à

ci-dessous dénommés "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,  
et

B. a. Monsieur  
et son épouse  
b. Madame

présentement domiciliés à

ci-dessous dénommés "LE PRENEUR"

Il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un  
immeuble sis à CHARLEROI  
rue CHAUSSÉE DE BRUXELLES 2076042.

- 2 CHAMBRE
- 1 SALLE DE BAIN
- 1 CUISINE EQUIPEE
- 1 SALON
- 1 HALLE D'ENTREE

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité. Les lieux sont  
loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale  
du preneur et de sa famille, soit 2 personnes  
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.

## 2. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de 1 ans prenant cours le 10/1/2020 pour finir le 31/12/2020

Chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant un préavis de trois mois.

A défaut de congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail initial ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans; à compter de la date de son entrée en vigueur.

## 3. LOYER.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 560 € payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1 de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte

## 4. INDEXATION.

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat et sera indexé, conformément à la loi, automatiquement, sans mise en demeure et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, conformément à la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

## 5. GARANTIE.

En vue 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, 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 sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière correspondre au loyer du jour.

La garantie correspondra à 2 mois mois de loyer, soit à ce jour un montant de \$5000.

~~francs, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de~~

~~et dont les intérêts seront capitalisés.~~

#### 6. RETARDS DE PAIEMENTS.

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

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

#### 7. IMPOTS.

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.

#### 8. CONSOMMATIONS PRIVEES.

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

#### 9. DOMICILIATION - IDENTITE.

La preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son

départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

#### 10. ASSURANCES.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique et justifiera de cette assurance.

#### 11. DESTINATION.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

#### 12. 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.

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 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 à l'établissement d'un état des lieux établi à frais partagés.

#### 13. MODIFICATION DU BIEN LOUE.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur.

#### 14. ENTRETIEN.

## 20 ans Pour l'assurance<sup>5</sup> de la chaudière

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau et d'étarter les chauffe-bain et chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs 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. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. 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, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus. Il entretiendra le jardin en bon état, en fera blanchir les murs, tailler les arbres et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Au cas où l'immeuble loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisés, et se conformera aux obligations légales en matières de contrôle par un organisme agréé.

### 15. RECOURS.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

### 16. 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.

#### 17. AFFICHAGE - VISITES.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et 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 moyennant rendez-vous.

#### 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. ANIMAUX.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

#### 20. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation 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 restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### 21. SOLIDARITE.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

#### 22. ENREGISTREMENT.

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.