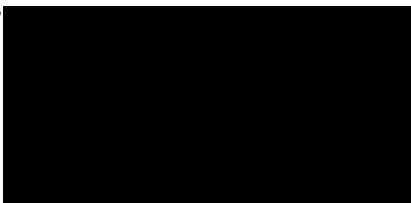


BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE :

*ci-après dénommé « le bailleur » d'une part*

ET

*ci-après dénommé « le preneur » d'autre part*

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un appartement sis à :

**Rue de Bosquetville, 2/042 (ancienne adresse : Bd Tirou, 241)
6000 Charleroi**

- Appartement 1 chambre au 4^{ème} étage (4G)
- Boîte aux lettres n° 2/042
- Cave n° 4G

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

LE BAIL EST SOUMIS AUX CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES :**Article 1 : Durée**

Le bail est conclu pour une durée de 1 année à compter du 01/02/2018 pour se terminer de plein droit le 31/01/2019

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé, même tacitement ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties, par envoi recommandé, au moins trois mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de conclusion du bail initial.

Article 2 : Paiement du loyer

Le loyer est fixé et arrêté à la somme de : **540 Euros/mois** (loyer de base/mois : 405 € + provision pour charges/mois : 135 Euros) que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation tous les mois par ordre permanent à la banque ou par tout autre moyen qu'il lui plairait d'indiquer franco et exempt de tout frais d'envoi, de manière à créditer le bailleur pour la fin de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre les paiements se feront au compte [REDACTED] de [REDACTED]

En cas de retard de plus de quinze jours dans le paiement des loyers, celui-ci produira des intérêts au taux légal en cours au moment de la demande, de plein droit et sans mise en demeure préalable. Ces intérêts seront dus à partir de l'échéance normale des loyers.

En cas de non respect par le preneur de ses obligations, le bailleur sera autorisé à lui adresser congé par voie recommandée et mettre ainsi fin anticipativement au bail, moyennant préavis de un mois.

Article 3 : Indexation

Le montant du loyer est fixé en considération du taux de l'indice des prix à la consommation. A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur par application de la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de départ}}$$

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu.

Article 4 : Impôts

Outre le loyer stipulé ci-dessus, le preneur paiera à l'entière décharge du bailleur, toutes les impositions publiques et taxes frappant ou qui viendraient à frapper le bien loué. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Article 5 : Charges communes

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 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, d'électricité des minuteriers et de force motrice (chauffage, ascenseur) de combustible, les frais d'entretien et d'assurance de l'ascenseur et appareils communs de chauffage, les salaires et rémunération du personnel chargé de l'entretien et des petites réparations des parties communes.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur. A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

Le locataire a l'obligation de signaler immédiatement au propriétaire les travaux lui incombant et rendus nécessaires pour quelle que cause que ce soit, à défaut de quoi il sera tenu responsable de l'aggravation des dégâts causés à l'immeuble par suite de son abstention.

Article 6 : Abonnements

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations. Le preneur supportera les frais de chauffage tels qu'ils seront établis et répartis selon le système de contrôle appliqué à chaque appartement (calorimètres) annuellement par la société désignée à cet effet « Firme CALORIBEL ».

Le bailleur transmettra le relevé au preneur chaque année.

Article 7 : Provisions

A titre de provisions, le preneur paiera avec son loyer, à l'échéance de celui-ci, une somme de **135Euros** pour provisions eau, chauffage, ascenseur....

Le montant de ces provisions pourra être modifié par le bailleur en cas d'insuffisance.

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

Le solde dû par le preneur ou le bailleur devra être payé endéans les quinze jours.

Article 8 : Garantie locative

A titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, en faveur du bailleur, une caution, sous forme de garantie bancaire, correspondant à une somme de **1215€ (via CPAS)**

Le preneur pourra seulement en réclamer la restitution après sa sortie de l'appartement et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur

Le versement de la caution est essentiel aux présentes conventions. En cas de non respect de cette condition, le bail sera considéré comme nul.

Article 9 : Election de domicile – Etat 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, obligatoirement 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. S'il 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 10 : Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et de dégâts des eaux, le recours aux voisins. Il prendra une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués. Il sera tenu de justifier de cette assurance et du paiement des primes, au bailleur, à sa première demande.

Article 11 : Destination

Les lieux sont loués à usage d'habitation exclusivement.

Le preneur ne pourra changer cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il ne pourra de même sous-louer le bien, en tout ou en partie, ni céder le bail qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille. Il s'interdit tout bruit excessif et tapage dans l'immeuble, particulièrement dans les parties communes et entre 10 heures du soir et 9 heures du matin, de manière à ne pas troubler la quiétude obligatoire de l'immeuble et ne pas indisposer les autres locataires. Tout manquement répété à cette obligation est considéré comme une faute grave du preneur rendant impossible la poursuite des relations contractuelles entre les parties.

Article 12 : Etat des lieux

Le bien dont il s'agit est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Les parties relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.

Les parties conviennent d'établir entre elles un état des lieux détaillé avant l'entrée du preneur. A la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clés. Ils détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

En cas de litige, les frais de remise en état de l'appartement seront évalués suivant état des lieux établi aux frais exclusifs du preneur par un expert désigné de commun accord ou par le Juge de Paix

Article 13 : Entretien

Le preneur veillera à lubrifier ou graphiter les paumelles, les charnières de portes, fenêtres et serrures. Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et les glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état 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 en sera de même pour les installations de bains et spécialement le chauffe-bains qui est en bon état de fonctionnement. Il en assurera le réglage, l'entretien et la décalcarisation, le remplacement éventuel des éléments usagers ou défectueux, les maintenant et les restituant à sa sortie en parfait état d'entretien ou de fonctionnement. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et à ce que les appareils sanitaires, toilettes, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Il fera procéder à la désobstruction rendue nécessaire.

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

Article 14 : Modification du bien loué

Tous travaux d'embellissement, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, ils resteront acquis au bailleur sans indemnité.

Le bailleur conservera toutefois la faculté d'exiger du preneur 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 TV sur la toiture ou la façade et ne pourra raccorder des appareils individuels de chauffage sur les cheminées.

Article 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 mesures nécessaires pour y remédier.

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.

Article 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.

Article 17 : Affichages – 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'appartement, 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 les 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.

Article 18 : Règlement d'ordre intérieur

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur qui sera édicté par le bailleur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et en assurer l'exécution.

Article 19 : Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui, à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, couloirs et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

Article 20 : Résiliation anticipée

En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera délié de toutes obligations résultant de celui-ci à dater de la prise en location effective du bien loué par un autre locataire préalablement agréé par le bailleur, et à condition expresse qu'il est payé :

- 1) Les loyers, impôts, charges et autres sommes éventuellement dues jusqu'à la date de prise de cours effective de la nouvelle location
- 2) Les frais éventuels de remise en état de l'appartement, évalués suivant état des lieux établi aux frais exclusifs du preneur par un expert désigné de commun accord ou par le Juge de Paix.
- 3) Une indemnité de résiliation, fixée forfaitairement à un montant égal à celui du dernier mois de loyer.

Article 21 : Résiliation aux torts du preneur (judiciaire)

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et à payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part d'impôts et de charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

L'introduction par le bailleur d'une action en justice annule le droit du preneur de demander la résiliation amiable prévue à l'article 20.

Article 22 : Solidarité

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.

Article 23 : Enregistrement

L'enregistrement du bail se fera par le bailleur comme prévu par la loi.

Article 24 : Emménagement ou déménagement

Le locataire ne peut en aucun cas emménager ou déménager par la cage d'escalier ou l'ascenseur. Tout doit se faire par élévation ou par poulie attachée à la poutrelle prévue à cet effet et se trouvant sur la toiture.

Le locataire sera rendu responsable de toutes détériorations à la plate-forme et à la façade, à l'occasion de l'emménagement et du déménagement.

Article 25 : Remarques particulières

Pour la sécurité de chacun et dans l'intérêt de tous les locataires, la porte d'entrée sera fermée à clé à partir de 21h .

Dans le courant de la journée ne jamais laisser la porte d'entrée ouverte.

Le preneur veillera à ne pas laisser les fenêtres ouvertes d'une manière continue ou par les intempéries, spécialement en cas d'absence.

Pour des absences de quelques jours, vacances, il fermera ses compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et pendant la période d'hiver, il veillera à maintenir un peu de chaleur dans l'appartement en réglant au point anti-gel les vannes thermostatiques des radiateurs.

Il veillera à ce que les robinets d'eau soient toujours bien fermés afin d'éviter des inondations dans le bâtiment.

Il ne fera jamais marcher de lave-linge ou vaisselle pendant son absence.

Il est strictement interdit de faire usage de bonbonne de gaz.

Ne jamais établir de courants d'air dans l'immeuble.

Ne pas jeter de la nourriture pour oiseaux, mégots ou tout autre chose sur la plate-forme des caves.

Ne pas faire de bruit, danser, siffler, crier, chanter dans les passages communs.

Ne pas jeter de mégots de cigarettes, de papiers dans les passages communs ainsi que dans l'ascenseur.

Pas de musique tonitruante dans les appartements après 22h, et même pendant la journée.

Ne pas utiliser l'ascenseur pour transporter des charges, meubles ou plus de trois personnes à la fois, ne laisser jamais les portes ouvertes ou mal fermées.

Ne pas déposer des objets, des journaux sur les radiateurs du hall d'entrée.

Il est interdit de battre les tapis par les fenêtres ainsi que les paillasons.

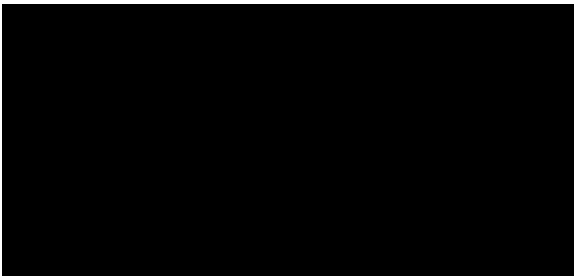
Ne pas garnir l'extérieur des fenêtres de jardinières qui, par leur chute pourraient blesser des passants.

Ne pas placer d'antenne parabolique sur la façade ou aux fenêtres.

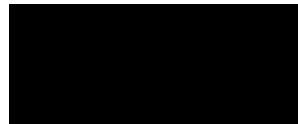
Le locataire devra se conformer aux obligations régies par la législation en vigueur en matière d'enlèvement des ordures ménagères. Du fait de la réglementation édictée par la Ville de Charleroi imposant la mise en sacs de déchets ménagers, le locataire est prié de déposer, à l'emplacement prévu à cet effet, la veille des jours de collecte et avant 10h du matin c'est-à-dire le mardi et le vendredi, les sacs ICDI hermétiquement fermés.

Fait à Charleroi, le 01/02/2018

Le bailleur



Le(s) preneur(s)



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

MORALITE ET TRANQUILITE – BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE.

Les appartements sont uniquement réservés à la résidence privée.

Les occupants veilleront à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et qui soit contraire à la morale.

Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment, troublées par leur fait, celui de personnes de leur famille, des gens à leur service ainsi que leurs visiteurs.

La porte d'entrée ne peut en aucun cas rester ouverte.
Elle sera fermée à clé à partir de 22h.
Elle ne sera pas ouverte aux inconnus.
Toutes les portes seront fermées avec douceur.

L'intensité sonore des radios, TV etc... sera modérée.

La propreté des parties communes sera respectée.

Chaque locataire stocke ses poubelles d'immondices sur sa terrasse privative et les verres, papiers, revues, journaux dans sa cave.

MERCI D'AVANCE