

**CONTRAT DE BAIL D'UN APPARTEMENT situé Boulevard des Alliés 16/16, B-7711  
Dottignies- AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE**

ENTRE:

• La société anonyme « SDGG » dont le numéro d'entreprise est le BE0442 253 880 et le siège social 174 rue du Plavitout à Mouscron, représenté par Monsieur GOBYN Luc né le 16/10/1951 à Mouscron demeurant 91 rue du Bilemont à Mouscron 7700 , ci-après dénommés « Bailleur » et s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET:

• Monsieur ROOS Frédéric né le 15.11.1981 à Mouscron demeurant 17 Rue de la Malcense à Mouscron Dottignies 7711, après dénommés « Locataire » et s'engageant solidairement et indivisiblement,

Tél : 0471/83.22.55

Mail : [roos\\_frederic@icloud.be](mailto:roos_frederic@icloud.be)

• madame DELDAELE Christelle Fernande née le 28.04.1964 à Mouscron demeurant 215/3 rue sainte germaine à Mouscron 7700, après dénommés « Locataire » et s'engageant solidairement et indivisiblement,

Tél : 0471/83.22.55

Mail : [roos\\_frederic@icloud.be](mailto:roos_frederic@icloud.be)

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

**1. Objet de la location**

**Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit :**

**L'appartement numéro 16 + cave numéro 5 + garage numéro 5 situés Boulevard des Alliés 16 à Dottignies 7711.**

**Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation des locataires à l'exclusion de tout usage professionnel.**

Paraphe locataire(s) :

Paraphe propriétaire(s) :

La mise du logement à disposition du ou des locataires est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée (article 1)
- Constitution de la garantie locative (article 15)
- Paiement du premier mois de loyer (article 4)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 9)

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties ou par expert, un état des lieux détaillé avec photos à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

En cas de désignation d'un expert, ce dernier est également chargé de procéder à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location (avant 19 h 00 au plus tard), celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix compétent sur base de l'article 20 de la présente convention, la seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'impliquant aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.


Le bien ne peut être occupé que par maximum ..... personnes.

## 2. Durée

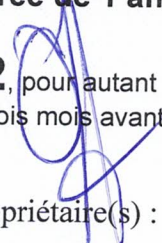
La location entre en vigueur le **01/06/2021** est conclue: **pour une durée de 1 an**

Le bail prendra fin à l'expiration de la période d'un an, soit le **30/05/2022**, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions. Le bail peut être prorogé une ou deux fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

Le bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 53 § 6 du décret (occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

### **Article 2b : décès du locataire**

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article 45 du décret

### **3. Loyer**

**Le loyer de base est fixé à 650 euros par mois, le loyer de base est additionné de la charge mensuelle de 50€ pour les charges communes, soit 700 euros / mois + 50 euros de loyers pour le garage et cave, soit tota à 750 euros / mois.**

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

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

L'indice de base est l'indice du mois de avril 2021, mois précédant la date de conclusion du bail.

Le loyer est payable par anticipation pour le 1<sup>er</sup> du mois auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du propriétaire n° **BE02 3700 9411 4440**

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### **4. Garantie locative**

Le locataire constituera une garantie de la manière suivante


Sera versé sur le compte bancaire **BE71 3634 7471 1269**

La garantie est fixée à 2 mois de loyer + un mois complémentaire soit 3 mois à **2250 € ( DEUX MI DEUX CENT CINQUANTE EUROS )**. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit

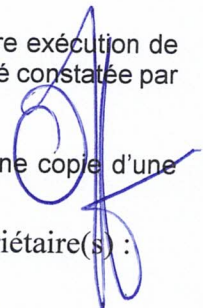
Cette garantie locative sera libérée à la sortie des lieux loués après que la bonne et entière exécution de toutes les obligations du locataire, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur sous déduction des sommes éventuelles dues.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



Cependant le locataire autorise d'ores et déjà le propriétaire, en cas de recours à la justice de paix, de récupérer la garantie sans autorisation spéciale particulière, ou sans autorisation spéciale par le juge, sur simple présentation d'un jugement signifié.

**En aucun cas**, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

### 5. Charges

Le preneur est tenu au paiement des charges communes de l'immeuble dans lequel le bien est situé et repris au poste « charges occupants » dans les décomptes du syndic. Ces charges comprennent notamment les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

Les décomptes définitifs seront calculés sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant ou le syndic. A la réception de ce relevé, le bailleur ou le preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Sont notamment à charge du locataire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone, ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
- sa quote-part, au pro rata des volumes occupés par le locataire dans l'immeuble, dans les frais d'entretien et de gestion des parties communes; à savoir sa quote-part dans les charges communes et d'entretien relatifs à l'immeuble ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, à savoir notamment : les frais d'entretien des appareils communs d'éclairage, les ouvre-portes, les parlophones, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées, les émoluments éventuels du syndic, les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, le coût des consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage pour l'usage des parties communes et éventuellement autres assurances;
- tous les frais et taxes relatives à l'occupation des lieux, notamment les taxes sur les immondices etc.....

### 6. Enregistrement – Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

**Après la période de deux mois instituée par le décret pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire au mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.**

Paraphe locataire(s) :

Paraphe propriétaire(s) :

## 7. Assurances

Le locataire est couvert pour sa RC locative par les soins du propriétaire au niveau de l'immeuble avec Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit :

« Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »

Le preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve du son paiement annuel jusqu'à la fin du bail

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.  
L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

## 8. Etat des lieux

Paraphe locataire(s) :

Paraphe propriétaire(s) :

Le bien est loué dans l'état dans lequel il se trouve bien connu du locataire qui déclare l'avoir visité et examiné en détail. Le locataire reconnaît que le bien lui est loué dans un bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. A l'expiration du présent bail, il devra le quitter dans l'état dans lequel il l'a trouvé à son entrée compte tenu d'un usage normal d'occupation. Il sera dressé, avant l'entrée du locataire dans les lieux loués, un état des lieux détaillé qui sera annexé au présent contrat de bail et enregistré. Le locataire et le bailleur signeront ensemble cet état des lieux réputé contradictoire. Le mandataire dressera l'état des lieux de sortie le dernier jour de la location qui coïncide avec la libération des lieux. Le locataire s'engage à être présent ou dûment représenté de sorte que l'état des lieux de sorte soit réputé contradictoire.

L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie seront réalisés par l'agence immobilière en charge du dossier.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

### **9. Entretien et réparations locatives**

Les réparations locatives et de menu entretien sont à la charge du locataire.

Elles comprennent notamment :

l'entretien des installations de gaz, d'électricité, l'entretien des détecteurs de fumée requis ;  
l'entretien et le détartrage au moins une fois l'an des installations sanitaires et de chauffage. Les entretiens annuels et les réparations des appareils de chauffage et de production d'eau chaude ne peuvent être exécutés que par des entreprises agréées (il préservera également les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux ne soient pas obstrués) ;

la désobstruction des décharges d'eaux usées ;

le remplacement des vitres brisées ;

l'entretien et la réparation des appareils électroménagers ;

le ramonage de la cheminée une fois l'an ;

l'entretien des revêtements des murs et des sols ainsi que des portes, fenêtres, persiennes, serrures,...

Le locataire est tenu d'apporter la preuve du bon entretien.

Le locataire prendra à sa charge les travaux incombant au bailleur mais qui résultent de son fait, de sa négligence ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations (réparations à la toiture, au gros œuvre, à la menuiserie extérieure,...) sont à la charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le bailleur sur-le-champ. A défaut de cet avis, le locataire est responsable des dommages causés par sa négligence. Il devra supporter ces travaux sans indemnités, et ce même si leur durée dépasse quarante jours. En aucun cas, le locataire ne pourra effectuer ou faire effectuer de sa propre initiative, des travaux ou des réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel dans le chauffage, la distribution d'eau, de gaz et d'électricité. En cas d'accident ou de panne, le locataire s'engage à en informer d'urgence le propriétaire ou à défaut le prestataire agréé par le bailleur dont la liste est jointe au présent contrat de bail.

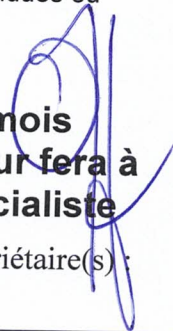
Le locataire fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

**Au moins une fois l'an (et de toute manière dans les 3 mois précédant la date de l'état des lieux de sortie), le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste**

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



les appareils de chauffage central ou autres et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau ou participera aux frais de ces entretiens s'ils sont commandés par le bailleur. Il est également tenu d'entretenir et de recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs lorsqu'il existe une installation individuelle de ce type. Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les boiseries ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central ou autres, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera toutes les distributions 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 les lieux 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.

Les murs ne peuvent pas être peints sans accord écrit et préalable du propriétaire.

Il est interdit de peindre les portes et autres boiseries.

L'entretien en bon père de famille de la terrasse ( sol et murs ).

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.

### **A la sortie du locataire :**

Le bien loué devra être d'une propreté et d'une netteté irréprochables, faute de quoi le bailleur le fera nettoyer et/ou peindre aux frais du locataire sortant,

Le locataire sortant fera nettoyer, entretenir ses appareils de chauffage ainsi que les sanitaires (robinets, éviers, chasse d'eau, ...) à ses frais et par une entreprise agréée en Belgique, et en fournira la facture lors de l'état des lieux de sortie.

Le locataire fera ramoner la cheminée une fois l'an par une entreprise agréée.

Paraphe locataire(s) :

Paraphe propriétaire(s) :

Le locataire est également tenu de changer les cartouches anti-calcaire tous les 6 mois.

Le locataire fera le nettoyage complet du garage.

#### 10. Vol-Vandalisme

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vol, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur. S'il s'agit de réparations aux parties communes, il participera dans les frais encourus au prorata de la quote-part afférente au bien loué dans les parties communes.

#### 11. Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

#### 12. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

#### 13. Modifications au bien loué

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

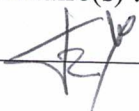
En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 21 du décret.

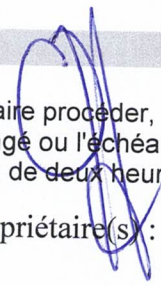
#### 14. Visites

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

#### **15. Election de domicile**

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

#### **16. Incidence de l'état civil du preneur.**

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

#### **17. Règlement d'ordre intérieurs et dispositions diverses.**

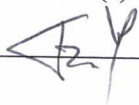
D'une manière générale, pour les appartements, il est interdit de tenir dans les lieux loués toute espèce d'animaux tels que chien, chat, etc..., car cela risque d'entraîner des dommages aux lieux loués et/ ou de créer des nuisances pour les voisins.

Il est interdit de forer ou de chasser des clous et des vis dans les faïences, carrelages, marbres, plinthes, parquets, portes, chambranles, fenêtres, murs et plafonds.

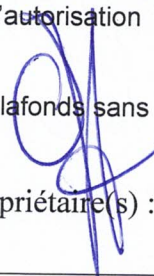
Il est interdit de coller ou de poser un vinyl, tapis, ou autre type de recouvrement à base de fibre de verre sur les carrelages, marbres, faïences, parquets, murs et plafonds sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le locataire ne pourra modifier la couleur ou les teintes des boiseries, portes et plafonds sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



Le locataire ne pourra faire usage du toit de l'immeuble ni des façades pour y installer une antenne de télévision, de radio ou une antenne parabolique et d'une manière générale pour y fixer ou pour y poser quoi que ce soit, sans autorisation préalable et écrite du bailleur.

Le locataire s'interdit de laisser des immondices, sacs ou encombrants dans les parties communes de l'immeuble.

**Le syndic de l'immeuble = LIKEIMMO à contacter pour toutes questions ou informations relatives aux parties communes et aux voisins.**

#### 18. Montants non payés à l'échéance

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, chaque mois entamé étant dû en entier.

#### 19. Détecteurs de fumée

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsqu'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Le locataire est prié de changer les piles tous les 2 ans afin d'assurer le bon fonctionnement de ceux-ci.

#### 20. Clés et serrures.

L'état des lieux de sortie terminé, le locataire sortant remet les clés au bailleur et ne peut les remettre au locataire suivant.

**Tant que le locataire sortant conserve une clé, celui-ci est tenu de payer une indemnité d'occupation.**

#### 21. Conventions particulières


Il est strictement interdit d'utiliser des chauffages d'appoint au gaz liquide ou pétrole de type Zibro Kamin ; ce type d'appareil produit un litre d'eau sous forme de vapeur par litre de pétrole utilisé. Il favorise donc le phénomène de condensation.

De plus, ce type d'appareil présente un réel danger d'intoxication au CO.  
Pas d'animaux sans accord écrit et préalable du propriétaire.

**Pendant les trois derniers mois de location ou en cas de vente, Le bailleur pourra faire visiter l'appartement lui-même, avec sa clé, ou par la médiation d'un agent immobilier deux fois par semaine. Le bailleur s'engage à communiquer au preneur par appel téléphonique /sms/ email le jour et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance.**

Si le locataire fume, il est tenu de repeindre avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie si le bien était dégradé de manière anormale.

Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :



**22. Caution**

Intervient au présent bail :

1/ madame DELDAELE Christelle Fernande née le 28.04.1964 à Mouscron demeurant 215/3 rue sainte germaine à Mouscron 7700 qui s'engage en qualité de caution solidaire et indivisible de tous les engagements souscrit par

Monsieur ROOS Frédéric Camille et découlant du présent bail.

La caution déclare par ailleurs renoncer au bénéfice de division ainsi qu'au bénéfice de discussion.

**Signature de la caution précédée de la mention « Bon pour caution solidaire et indivisible conformément aux clauses et conditions ci-dessus ».**

Bon pour caution solidaire et indivisible  
conformément aux clauses et conditions  
ci-dessus

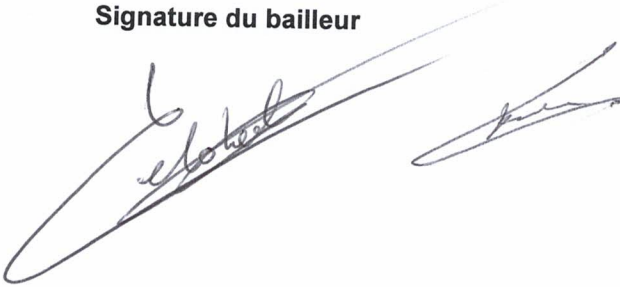


Fait à Mouscron, le 26/05/2021, en autant d'exemplaires que de parties plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

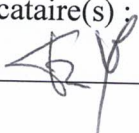
**Signature des locataires + garant**



**Signature du bailleur**



Paraphe locataire(s) :



Paraphe propriétaire(s) :

