

Bail d'appartement

affecté à la résidence principale du preneur

ENTRE :

1.

[REDACTED]

Ci-après dénommé le bailleur,

ET :

2.

[REDACTED]

Ci-après dénommé le preneur d'autre part,

GARANT EVENTUEL :

..... ;.....
.....
.....
Née à, le
N° de carte d'identité :
N° registre national :
GSM :
E-mail :

Ci-après dénommé le garant ,

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un appartement
sis à sis à 4000 LIEGE, Rue Grande Tour 14/22 au 2^{ème} étage de la
Résidence Bex.

Et comprenant :

A. En propriété privative et exclusive :

**Un sas d'entrée, un meuble cuisine comprenant une cuisinière taque et four, un évier, une hotte, un frigo, une buanderie avec une arrivée et une décharge pour une machine à lessiver ; une pièce de vie, une chambre, une salle de bains et un W-C.
Au sous-sol, une cave n°.**

B. En copropriété indivise :

Toutes les parties communes de l'immeuble telles que celles-ci sont décrites au règlement de copropriété.

Le preneur déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit et préalable du bailleur.

LE BAIL EST SOUMIS AUX CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES :

Article **1**

Le bail est conclu pour une durée d'une année à compter du 1 MAI 2024 pour se terminer de plein droit le 30 AVRIL 2025

Le bail ne prend fin que si l'une des parties a notifié à l'autre un congé au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Si ce congé n'est pas notifié et que le preneur continue à occuper les lieux, les rapports juridiques des parties relèvent du régime légal de 9 ans.

Article **2**

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de 8.400,00 € (HUIT MILLE QUATRE CENT euros) que le preneur est tenu de payer anticipativement et mensuellement, soit la somme de 700,00 € (SEPT CENT euros) par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le **premier de chaque mois.**

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements franco et exempt de tout frais d'envoi, se feront au compte numéro :

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. 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 ; en ce qui concerne la contribution foncière, elle est à charge du propriétaire à raison de 100 % du montant.

Article **3**

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

Article **4**

Le présent bail est soumis de condition expresse à toutes les dispositions contenues dans l'acte de base et règlement de copropriété ainsi que de ses éventuelles annexes.

Le preneur s'engage à se conformer en tous points aux stipulations dudit acte notamment en ce qui concerne sa participation aux frais de gestion journalière, aux frais d'entretien, aux paiements des primes d'assurance et aux redevances fixes ou variables incombant à l'occupant de l'appartement.

Il s'engage, en outre, à respecter toutes les décisions prises aux Assemblées générales annuelles.

Il peut prendre connaissance de ces documents auprès du bailleur ou de son représentant.

Article **5**

1. Consommations privées

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur paiera à leur échéance les relevés des sociétés ou régies concernées.

2. Charges communes

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son

représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur-gérant privatif- en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Article

6

Le preneur versera en même temps et en plus de son loyer les montants suivants comme provisions de charges :

pour les charges communes (voir article 4 et 5) :	oui
pour le chauffage :	non
pour l'eau chaude :	non
pour l'eau froide :	oui
Soit au total :	100 €
(..... CENT euros)	

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

Article

7

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.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaissier 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 la requête des 2 parties et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi par expert.

Elle désigne de commun accord [REDACTED]
en qualité d'expert unique pour cette mission.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

L'expert ci-avant désigné l'est également aux mêmes conditions pour dresser l'état des lieux de sortie avec pour mission complémentaire de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations, appréciations et évaluations de l'expert choisi par les parties les liera définitivement.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux. Ils seront ce jour repris au nom du bailleur ou du nouveau locataire.

L'expert ou les parties :

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie ;
- détermineront, le cas échéant, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustibles privés existants dans l'immeuble, évalué au cours du jour ;
- 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 départ anticipé, les frais engendrés par l'état des lieux de sortie seront totalement à charge du responsable du départ.

Article **8**

Sauf indications contraires dans l'état des lieux, le preneur reconnaît que les lieux loués sont en parfait état, tant au point de vue des réparations de toutes espèces qu'au point de vue des peintures intérieures. Il devra pourvoir au parfait entretien des lieux loués pendant toute la durée du bail. Seuls les frais relatifs aux grosses réparations et aux peintures extérieures resteront à charge du bailleur.

Article **9**

Toutes les réparations locatives et d'entretien sont à charge du preneur qui s'oblige à les faire exécuter en temps utile en vue d'éviter toutes les dégradations en cours de bail.

Il devra remettre les lieux loués en excellent état d'entretien à la fin de son occupation. Le preneur s'engage à prévenir le propriétaire de toute réparation nécessitée par le gros-œuvre de l'appartement et incombant au propriétaire, de manière à permettre une exécution rapide du travail.

Il devra souffrir l'exécution des travaux de réparations jugés nécessaires par le bailleur sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer de ce chef, ni rompre le bail, quelle que soit la durée des travaux.

Article

10

A l'instant, pour couvrir le bailleur de toute réparation ou dégradation pouvant être causée à l'appartement, aux appareils sanitaires et autres, garantir le paiement du loyer et toutes charges y compris le chauffage incombant au locataire, en exécution des présentes, le preneur constituera en faveur du bailleur une caution correspondant à un montant de1400,00..... € (~~NIKE SUITE CENT~~ euros).

Le preneur pourra seulement en réclamer la restitution après sa sortie de l'appartement et après exécution par lui de toutes les obligations contractées aux présentes.

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

Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyer et/ou charges.

Article

11

Avant son entrée en jouissance, le preneur devra faire assurer sa responsabilité contre les risques d'incendie et dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs, et prendre une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués ainsi que les dégâts de vandalisme commis lors d'un vol, à une compagnie et pour une somme à agréer par le bailleur.

 Il devra justifier de ses obligations et du paiement des primes à toutes réquisitions soit au bailleur, soit au délégué gérant de l'immeuble. Si le locataire reste en défaut d'assurer ces risques, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité

 Il déclare renoncer sans réserve, à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article

12

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité

par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial aux frais du preneur.

Article **13**

Le bailleur se réserve le droit de visiter les lieux loués et de faire visiter ceux-ci à son représentant à tout moment en vue de s'assurer de l'observation des stipulations du présent bail, à condition d'en prévenir le preneur par simple lettre deux jours d'avance.

Article **14**

L'existence dans la résidence et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.) ne sera pas tolérée.

Article **15**

Toutes les obligations du preneur sont solidaires et indivisibles entres héritiers et ayants droit.

Article **16**

Le montant du loyer est fixé et variera en considération du taux de l'indice santé des prix à la consommation du mois précédent la signature du présent contrat, soit l'indice santé du mois **de MARS 2024 = (Base 2013 = 100).**

Cette indexation se fera suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{index du mois précédent l'augmentation de loyer}}{\text{index de base}}$$

Cette adaptation s'opérera automatiquement et de plein droit au jour des versements du loyer à la date anniversaire. Le bailleur se réserve toujours le droit et en tout temps de réclamer l'indexation si le preneur omettait de verser l'augmentation.

Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Article **17**

En cas de mise en vente ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra souffrir l'apposition d'affiches sur les lieux loués et laisser visiter aux amateurs au moins deux fois par semaine et trois heures consécutives par jour, à convenir avec le bailleur.

Article **18**

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dressent ou les garnit.

S'il y échet, de manière non limitative, le preneur assurera à ses frais:

1. le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau;
2. l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
3. le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions. l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ; ceux-ci étant en état de fonctionnement
4. le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail et n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, il est obligé de faire exécuter les entretiens et contrôles, à ses frais, et en procurera les attestations au bailleur.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou pas un cas de force majeure pour lesquels le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Concernant les détecteurs de fumée, le preneur remplacera les piles ou les batteries du(des) détecteur(s) présent(s) dans les lieux loués.

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 décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à lubrifier ou graphiter les paumelles et les charnières des portes, fenêtres et serrures, il évitera toute obstruction des décharges des eaux usées et fera procéder à la désobstruction si nécessaire. Il entretiendra les sanitaires et les robinets en veillant à la décalcarisation, il vérifiera le bon fonctionnement et l'étanchéité des robinets d'arrêt

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

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.

S'il échêt, il entretiendra le jardin en bon état et fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et arbustes et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

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

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

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.

Le parquet ne pourra être nettoyé qu'avec un linge « humide » ou un produit spécifique à l'entretien du parquet vitrifié. Il ne pourra en aucun cas être teinté, ni lavé à grande eau, ni à l'aide de produits susceptibles de le détériorer.

L'entretien et toutes les réparations autres que la vétusté l'usure normale sont à charge exclusive du preneur

De même pour le détartrage des canalisations.

Article

19

Suivant l'état des lieux et si nécessaire lors de son départ, le preneur s'engage à faire remettre l'appartement en état, c'est-à-dire :

- a) Les murs seront, soit peints en deux couches d'une peinture de très bonne qualité adaptée à l'usage de la pièce, soit détapissés et retapissés avec un papier peint d'une valeur minimum du rouleau de 15 € indexés ;
- b) Tous les plafonds seront peints de deux couches avec une peinture adéquate de très bonne qualité ;
- c) Les radiateurs et les boiseries seront peints après reponçage en une ou deux couches de peinture à l'huile (ou vernis) de très bonne qualité ;
- d) Les ouvrant et fermetures des portes seront vérifiés
- e) Le parquet sera parfaitement nettoyé ou raclé et revitrifié s'il est trop abîmé

Les tons de peinture et de papiers peints seront identiques à l'état des lieux d'entrée.

Les travaux de remise en état seront entrepris par le bailleur et entièrement à charge du preneur, les frais de remise en l'état selon l'état des lieux d'entrée seront déduits de la caution versée lors de la signature du présent bail.

Article

20

En outre de ce qui est dit aux articles 18 et 19, le preneur reste responsable des dégradations au bien loué et devra effectuer à ses frais les réparations jugées nécessaires lors de l'état des lieux de sortie.

Article

21

L'appartement loué est destiné à usage résidentiel à l'exclusion de tout autre usage commercial ou professionnel.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord écrit du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

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 2 personnes au maximum.**

Article

22

La cession du présent bail et la sous-location sont interdites.

Article

23

L'enregistrement du présent bail et de ses annexes sera exécuté par le bailleur.

Article

24

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant et 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'impôt pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article

25

Outre le préavis, la rupture du bail par le preneur entraînera le paiement d'une indemnité égale à trois mois de loyer en faveur du bailleur.

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB daté du 10 novembre 2015 avec pour indice de performance énergétique 267 Kwh/m2.an. Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le locataire confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

N.B.:

- **En ce qui concerne les consommations de gaz, d'électricité et eau, la partie preneuse entreprendra les démarches nécessaires auprès des compagnies distributrices pour que le relevé d'index et le transfert soient effectués au plus tard le premier jour de la prise en cours du présent bail.**
- **Concernant le tri des déchets (poubelle-verre-papiers-etc.), le preneur s'adressera à la concierge afin d'en connaître le mode de fonctionnement. A défaut de concierge, le preneur pourra se renseigner auprès d'un autre occupant de la résidence.**

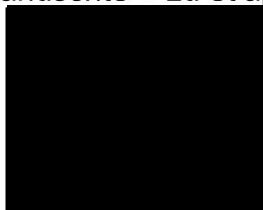
Conditions particulières :

Le preneur doit impérativement emménager et déménager par élévateur.
Il sera responsable de tous dégâts occasionnés lors de son emménagement et ou de son déménagement.

Fait à Liège, en Triple exemplaire, le20 AOUT 2024.....

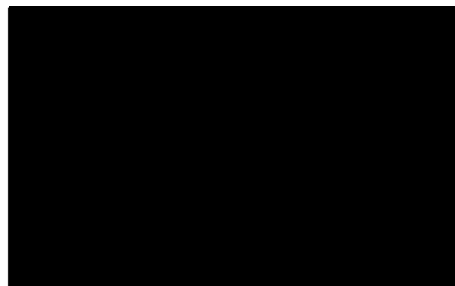
LE PRENEUR,

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

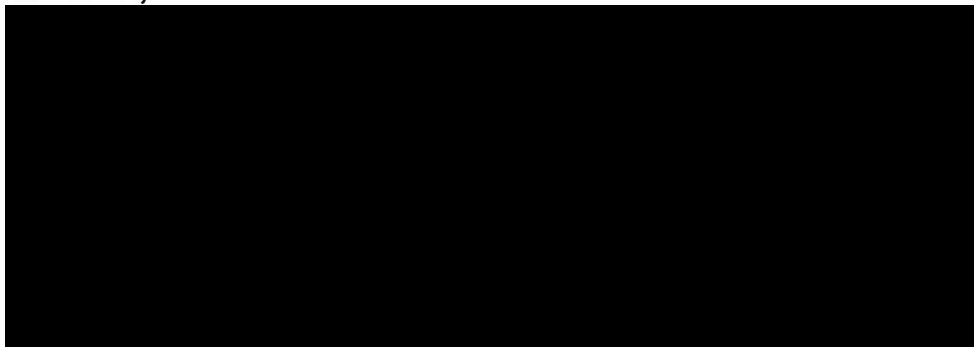


LE(S) GARANT(S),

Signature(s) précédée(s) des mentions
manuscrites « Lu et approuvé » et « Bon pour
caution solidaire et indivisible »



LE BAILLEUR,



A N N E X E S :

- ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11BIS, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL.
- ARRETE ROYAL DU 8 JUILLET 1997 DETERMINANT LES CONDITIONS MINIMALES A REMPLIR POUR QU'UN BIEN IMMEUBLE DONNE EN LOCATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE SOIT CONFORME AUX EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE.

**REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR**

Moralité & tranquillité - Bonne tenue de l'Immeuble

=====

LES APPARTEMENTS SONT UNIQUEMENT RESERVES A LA RESIDENCE PRIVEE.

LES OCCUPANTS VEILLERONT A NE RIEN FAIRE QUI PUISSE NUIRE A LA BONNE
TENUE ET QUI SOIT CONTRAIRE A LA MORALE.

ILS DEVRONT VEILLER A CE QUE LA MORALITE ET LA TRANQUILLITE DE
L'IMMEUBLE NE SOIENT, A AUCUN MOMENT TROUBLEES PAR LEUR FAIT, CELUI
DES PERSONNES DE LEUR FAMILLE, DES GENS A LEUR SERVICE AINSI QUE LEURS
VISITEURS.

LA PORTE D'ENTREE NE PEUT EN AUCUN CAS RESTER OUVERTE.
ELLE SERA FERMEE A CLE A PARTIR DE 22 HEURES.
ELLE NE SERA PAS OUVERTE AUX INCONNUS.
TOUTES LES PORTES SERONT FERMEES AVEC DOUCEUR.

L'INTENSITE SONORE DES RADIOS, T.V., ETC... SERA MODEREE.

LA PROPRETE DES PARTIES COMMUNES SERA RESPECTEE.

MERCI D'AVANCE.