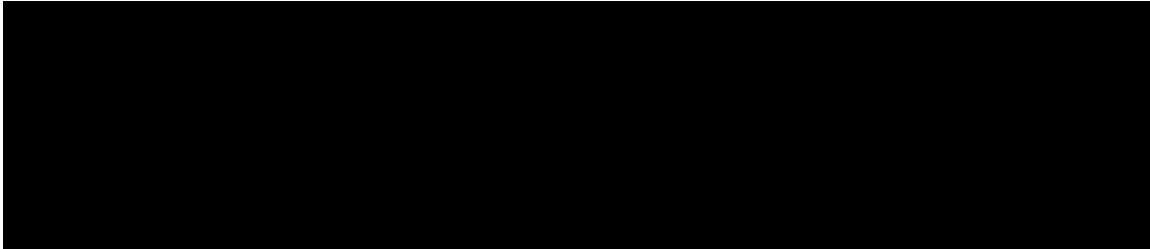


BAIL de Maison

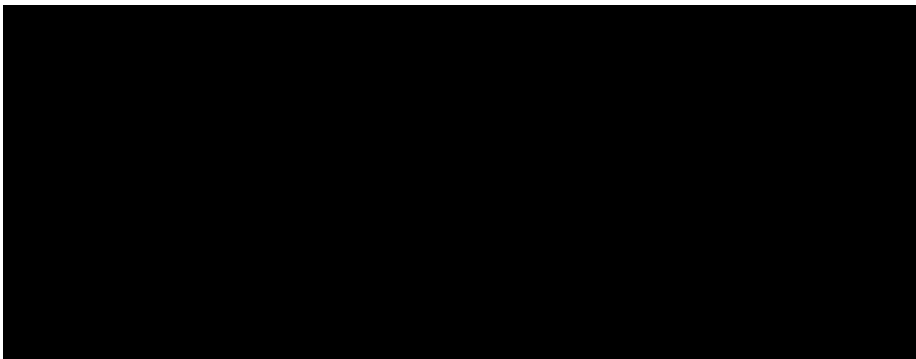
Bail à résidence principal

Entre les soussignés :



Ci-dessus dénommé "**le bailleur**", d'une part, **Solidairement responsable.**

ET



Solidairement responsable, ci-dessus dénommé "le preneur", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

1. OBJET - DESCRIPTION – ETAT

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 :

Une Maison composée d'un Living, une cuisine semi équipée, une salle de douches avec WC, une courette, deux chambres à coucher, une cave.

Et situé à 4030 Grivegnée – Rue de l'Ancienne école, numéro 5.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré et accepté 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**, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention.

2. DUREE

- Le bail est conclu pour une durée de **12 mois** (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le **15/12/2016** se terminant le **14/11/2017** résiliable à l'expiration de chaque période de 12 MOIS moyennant préavis notifié au moins trois mois à l'avance, avec tacite reconduction pour une durée de 12 mois aux termes du présent contrat.

En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera délié de toutes les obligations découlant de ce bail, à dater de la prise en location du bien par un nouveau locataire, agréé par le bailleur et à la condition expresse qu'il ait payé:

1. tous les loyers, impôts, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de prise d'effet de la nouvelle location;
2. les frais éventuels de remise en état de la maison, chiffrés suivant, état des lieux de sortie,

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. **Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application sous réserve d'un abus de droit.**

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **550 EUROS**, payable **par anticipation** au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le premier du mois pour lequel le loyer est dû.

Sauf nouvelles instructions du bailleur ou de son mandataire, il devra être payé par virement au compte n° [REDACTED] au nom du bailleur.

4. INDEXATION

Le loyer sera indexé ou adapté suivant la réglementation en vigueur : le preneur en sera averti par **simple courrier**, aucun délai n'étant requis.

L'indexation est due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. GARANTIE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations :

-Pour un montant correspondant à **1.100 €** (maximum 2 mois de loyer).

Ladite garantie lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues et notamment après l'apport au bailleur ou à son mandataire de la preuve de la clôture de leur compte énergie (électricité, gaz).

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. Les intérêts sur la garantie locative sont au profit du locataire.

6. RETARDS de PAIEMENT

a. Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de **5%** par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

b. Le preneur s'engage à payer **tous les frais** (administratifs, de timbres, de déplacements, d'avocats, de justice et autres ...) afférents aux prestations supplémentaires effectuées par le bailleur ou son mandataire pour retard(s) de paiement des loyers ou autres démarches.

7. IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

En ce qui concerne plus particulièrement le **précompte immobilier**, celui-ci est à charge du **bailleur**.

8. CONSOMMATIONS

a) Les abonnements aux distributions d'électricité, au téléphone, à la radio, télévision, à la télédistribution sera à la charge du preneur.

En cas de surconsommation de chauffage, ou/et eau, une révision du loyer sera d'actualité, une tierce personne pourra constater cette éventuelle surconsommation.

9. DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués.

En cas de changement de leur état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur ou son mandataire.

10. ASSURANCES

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, dans les 30 jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

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.

11. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés au logement principal du preneur et de sa famille (personnes faisant partie du ménage du preneur principal) et à l'exclusion de toute autre personne. 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. Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou partie; ni céder ses droits sur ceux-ci. Il occupera les lieux en **bon père de famille**. Tous Les objets à jeter ainsi que les sacs poubelles devront être évacués chaque semaine selon la réglementation communale des lieux. Si le bailleur constate que cette obligation n'est pas respectée il fera, au frais exclusifs du preneur, embarquer ces objets et sacs poubelles.

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. 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'un constat de l'état des lieux sera établi **avant** l'entrée du preneur (voir article 1).

A la fin du présent bail un état des lieux de sortie sera dressé avec un relevé estimatif des dégâts occasionnés par le locataire sortant.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux de sortie, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celui-ci contradictoire.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de **l'expert** liera définitivement les parties.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur invitera le bailleur à faire la visite des lieux, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs.

13. MODIFICATION du BIEN LOUE

Tous 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. Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV, parabole ou autres qu'avec l'accord écrit du bailleur.

14. ENTRETIEN

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 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 volets 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.

Il entretiendra le jardin en bon état, en taillera les haies, les arbres et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

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 pour y remédier.

Le preneur 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 la maison, 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 deux jours par semaine et deux heures consécutives, à déterminer de commun accord. Eventuellement, et sous la seule responsabilité du preneur, une clef pourra être confiée à l'agence pour effectuer ces visites. Le locataire qui ne tiendrait pas son engagement pour l'organisation des visites serait tenu de payer une indemnité fixée à 300,00 Euros/mois (tout mois commencé est dû). Cette même indemnité serait due dans le cas où la procédure de relocation serait interrompue par le locataire désireux d'annuler sa résiliation. L'indemnité dont question ci-dessus ne fait pas obstacle à la faculté du bailleur de revendiquer l'indemnisation du préjudice plus ample non couvert par cette dernière.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou l'agence 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 les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

19. ANIMAUX

Le preneur s'interdit de détenir, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, plus d'un animal domestique. L'animal ne peut être détenu que pour autant qu'il ne soit pas dangereux, voire même uniquement une source d'ennui (sonore, olfactif...) pour les voisins, pour le bailleur, et/ou mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins

20. RESOLUTION aux TORTS du PRENEUR

En cas de résolution 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 le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, 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.

21. SOLIDARITE

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

22. ENREGISTREMENT

Les démarches d'enregistrement du présent contrat seront effectuées par le bailleur.

23. CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- le locataire est autorisé à peindre avec l'accord préalable du bailleur :
 - Travailler avec soin (pas de débordements sur les plinthes, menuiseries, caches des prises, etc.), le preneur devra repeindre en blanc tout l'appartement à son départ.
- 2- Veiller à bien aérer les lieux.

3- - Locataire est autorisé à placer des stores, rideaux, luminaires. Travailler avec soin. Il doit reboucher les trous avant sa sortie.

4- - Le locataire est tenu de repeindre le tout en blanc avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) le bien car ce dernier est livré complètement peint.

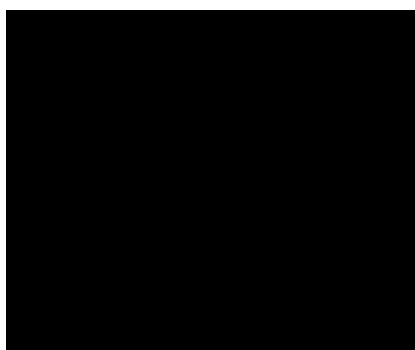
5- Deux documents annexes sont remis ce jour au preneur : Arrêté Royal du 08 juillet 1997 et Arrêté Royal du 04 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code Civil.

Fait à Liège, le 05/12/2016 en **3** exemplaires, dont un est remis immédiatement au preneur, les 2 autres, seront destinés à l'enregistrement, et au bailleur.

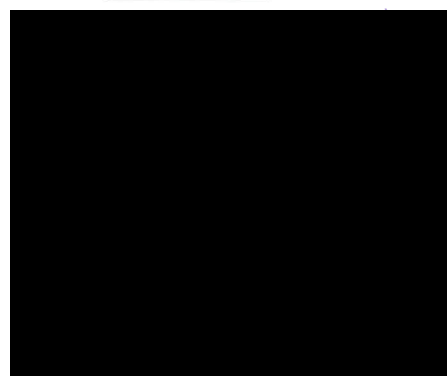
Le présent bail comporte **23** articles.

Signatures précédées de la mention manuscrite : «**Lu et approuvé**»

Le Bailleur



Le Preneur



Réservé à l'enregistrement