

CONTRAT DE BAIL

Entre « Le bailleur »

et « Le preneur »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte un appartement situé : **rue du jardin Botanique n°14 à 4000 Liège – 1^{er} étage**

et comprenant : « *appartements 1 chambre, cuisine équipée, séjour/salle à manger, wc, buanderie, salle de bain avec meuble et baignoire/douche* » à l'usage de simple habitation.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de **3 ans**, prenant cours le 1 juin 2024 pour finir le 31 mai 2027, moyennant un préavis envoyé par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

2. Résiliation anticipée au cours de la période de 3ans : le preneur peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de 3 mois et 6 mois si c'est le bailleur qui doit mettre fin au bail.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à **675 Euros par mois**. Le preneur est tenu de payer régulièrement pour le **5 du mois en cours**, par virement au compte n° [REDACTED] sauf nouvelles instructions du bailleur.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur. Le loyer indexé est égal à : (loyer de base x nouvel indice) / indice de départ

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail. Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le preneur prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative équivalente à deux mois de location.

Cette garantie sera restituée après état des lieux et au départ du preneur.

Le preneur verse une garantie de **1350 Euros** sur le compte [REDACTED]

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 0,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation. L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le bailleur fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

L'appartement est mis à disposition au preneur avec les murs peints en blanc. Si le contrat de 3 ans va à son terme, aucune peinture ne sera réclamée car ce sera considéré comme une usure normale.

Si le contrat est arrêté avant les 3 ans, le preneur s'engage à repeindre l'entièreté de l'appartement en blanc à ses frais lorsqu'il quittera l'appartement.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. Le preneur occupera le logement en bon père de famille. Le cas échéant, il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du bailleur. A défaut, il peut être tenu pour être responsable de l'aggravation de ces dégâts.

B. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du bailleur. Le preneur prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien. Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :
▣ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain, ▣ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au preneur, ▣ le ramonage annuel des cheminées, ▣ l'entretien du jardin et des abords.

C. Le preneur veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur. A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués. Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au bailleur, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du bailleur. A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le preneur fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le preneur ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué, 6 mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement 3 jours par semaine, pendant 1 heure par jour, à convenir entre les parties. Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — SOLIDARITÉ

Les parties, leurs héritiers ou leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et indivisiblement tenus au respect des obligations découlant du présent bail.

ARTICLE 15 – REGELEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'engage à éviter tout tapage diurne ou nocturne, et d'une manière générale, tout fait gênant pour ses voisins dans la mesure compatible avec la vie en commun dans un immeuble locatif.

Tout contrevenant à cette règle et sur simple constat des faits par le bailleur, par le mandataire ou par les autorités, sera procédé à l'expulsion sans préavis et sans recours du preneur. Si un règlement d'ordre intérieur est affiché, le preneur sera tenu de le respecter. Il est interdit d'ouvrir ou de donner l'accès à l'immeuble à une personne qui vous est inconnue ou dont la visite ne vous est pas destinée. Cela pourrait vous rendre responsable en cas d'effraction ou d'autres problèmes.

Fait à Liège, le 11 mai 2024 en deux exemplaires.

1 exemplaire est remis au preneur.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

[Redacted signature area]