



N° de dossier (0230)

BAIL

ENTRE les soussignés

[REDACTED]

désignée dans ce bail comme le BAILLEUR d'une part

ET

[REDACTED]

désignée dans ce bail comme le PRENEUR d'autre part.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:**

1. Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, le bien suivant **UN APPARTEMENT N° 14/06 Rue Grande Tour à 4000 LIEGE + cave** parfaitement connu du PRENEUR qui déclare l'avoir examiné et le recevoir dans l'état tel qu'il sera dressé contradictoirement dans le mois des présentes.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

Le bien pourra être occupé par 2 personnes.

2. Le bail est consenti pour une durée de **3 ans** prenant cours le **01/06/2005** pour prendre fin le **31/05/2008** moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties **TROIS MOIS** avant le **31/05/2008** par lettre recommandée exclusivement.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux loués au-delà de cette période, le bail en cours est reconduit, aux mêmes conditions pour de s périodes de **TROIS** ans.

3. Le prix de location de **430 EURO** est payable anticipativement le 1er de chaque mois, au compte N° [REDACTED] et la provision pour charges de **8 EURO**

4. est payable anticipativement le 1er de chaque mois au compte n° [REDACTED]

Le précompte immobilier sera à la charge du propriétaire.

# GROUPE A.D.K.



Le loyer est lié à l'indice des prix à la consommation et sera adapté de plein droit et à la demande écrite du bailleur, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sur base de la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{NOUVEL INDICE (du mois qui précède l'adaptation loyer)}}{\text{INDICE DEPART (du mois qui précède celui où le contrat a été conclu)}}$$

En cas de retard du preneur dans le paiement du loyer, des provisions et ajustements des charges et de toute somme due en vertu du bail, la somme due sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 10% par an, avec, pour les loyer impayés, un minimum de 1000 F (mille francs) par mois échu.

En pareil cas, il est loisible au bailleur de prouver que le dommage réel est supérieur à l'intérêt mentionné ci-dessus et il sera ainsi en droit de réclamer au preneur, le montant du dommage réellement subi.

4. En plus du loyer prévu à l'article 3, le preneur supportera sa quote-part dans les charges communes notamment, sans que cette énumération soit limitative, les frais d'éclairage et nettoyage des parties communes, les émoluments du syndic, les taxes publiques et, ses frais de consommation de chauffage et d'eau chaude et froide, selon le décompte dressé par le syndic et adressé au bailleur.

Un décompte annuel sera établi et la différence en plus ou en moins, compte tenu des provisions prévues à l'article 3, sera payée ou restituée dans les 10 jours de l'envoi au preneur de ce décompte annuel.

La provision peut être augmentée en cours de bail sur simple demande écrite du bailleur ou de son mandataire et ce, sur base du décompte des charges précédent.

5. L'état des lieux d'entrée contradictoire et détaillé sera établi, avant l'entrée dans les lieux par le preneur, à frais communs, par l'architecte MAKA désignée de commun accord entre parties.

Le preneur s'engage à occuper le bien et à l'entretenir en bon père de famille pendant toute la durée du bail.

Les réparations éventuelles à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble, plus les grosses réparations, ainsi que la peinture extérieure sont à charge du bailleur.

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées par le fait du preneur ou le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont à charge du preneur, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, même par cas fortuit ou force majeure, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, quelle qu'en soit la cause, par d'autres de même qualité, le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué.

Il entretiendra notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites de distribution d'eau, d'électricité, de chauffage central, des installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie et de téléphone. Le preneur préservera les installations des effets du gel. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, égouts ne soient pas obstrués. Il

## GROUPE A.D.K.



entretiendra, et renouvellera en temps opportun les couvre- parquets, papiers peints et tapisseries et peintures intérieures.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

A l'expiration du bail, le preneur, dont l'attention est ici spécialement attirée, s'engage à remettre les lieux loués dans le même état que celui reflété dans l'état des lieux d'entrée, sauf vétusté et usure normale.

Au cas où des modifications, transformations, aménagements de travaux quelconques auront été autorisés, ils resteront acquis au bailleur sans indemnités; le bailleur pourra toujours exiger que les lieux loués soient remis dans leur état primitif.

Le preneur devra tolérer sans indemnité les grosses réparations à exécuter dans les lieux loués, tant dans les parties communes que privatives, même si elles durent plus de 40 jours.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel dans le chauffage, la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'ascenseur.

En fin de bail, les parties devront procéder à un état des lieux de sortie contradictoire. A cette fin, les parties conviennent par la présente d'y procéder immédiatement après le déménagement du bien loué et dans les plus brefs délais. A cet effet, le preneur s'engage dès à présent à être présent ou représenté à cette expertise à la première demande du bailleur. A défaut de ce faire, compte tenu de l'urgence à remettre l'immeuble en état, le constat sera poursuivi par le bailleur ou son délégué. Dans ce cas, le preneur marque par la présente son accord exprès d'en accepter la description comme si elle était contradictoire.

6. Le bailleur ou son délégué peut faire inspecter les locaux en tout temps (sur rendez-vous). Lors du départ du preneur, la remise des clés doit se faire immédiatement au bureau de l'agence.

7. Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra donner en sous-location tout ou partie de l'immeuble, à titre onéreux ou à titre gratuit, à qui que ce soit, même à des amis ou des parents, ni céder son droit au bail. Au cas où le preneur serait autorisé à céder son droit au bail, il devrait se porter solidairement garant de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, par son cessionnaire.

8. Pour garantir la bonne exécution du bail, le preneur versera au bailleur une garantie de 3 mois de loyer, soit **1290 EURO**. Cette somme sera placée, conformément à l'article 1752 bis du Code civil, sur un compte bancaire individualisé et dont les intérêts seront capitalisés, et en faveur du preneur.

Cette somme ne peut en aucun cas servir pour le paiement du loyer et/ou des frais, mais sera exclusivement réservée au paiement des dégâts éventuels qui seront constatés lors de l'état des lieux de sortie.

## GROUPE A.D.K.



9. Avant son départ, le preneur s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire l'ajustement des charges communes et privatives établi "prorata temporis" sur base des charges dues pour l'exercice de gérance annuel précédent majoré de 15%, à titre provisionnel.

La différence en plus ou en moins résultant du décompte définitif établi ultérieurement sera payée ou restituée dans les 10 jours de l'envoi au preneur de ce décompte définitif.

10. L'usage de l'ascenseur devra se faire en conformité avec les instructions remises au preneur et/ou affichées dans les appareils. Le bailleur décline toute responsabilité quelconque pour les accidents, même ceux pouvant être attribués à un vice de construction.

**11. Le preneur est obligé de contracter une police incendie/ dégâts des eaux (globale), risques locatifs, recours des voisins, dont copie sera remise au bailleur dans le mois qui suit son entrée dans les lieux loués.**

12. D'une façon générale, pour tout ce qui n'est pas stipulé dans ce bail, les contractants s'en réfèrent aux us et coutumes en application dans les grands immeubles à appartements. Il s'agit entre autres des us et coutumes pour la préservation des murs, menuiserie, parquet, lambris, appareils sanitaires, etc..., et ceux relatifs aux bruits provoqués par les instruments de musique, radio, TV, etc...

Le preneur se soumettra à toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires concernant le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, ainsi qu'aux prescriptions de l'acte de base ou du règlement général de copropriété en la matière. Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur. Il s'engage également à respecter toutes les modifications qui y seraient apportées.

Par convention entre les parties, le preneur dégage complètement la responsabilité du bailleur du chef de vols quelconques dans les appartements et/garages, caves, combles, etc... ainsi que du chef de détérioration quelconque aux autos, vélos, etc...se trouvant dans le bien loué et également du chef d'intempéries extraordinaires telles que pluies violentes, ouragans, etc...

13. Les consommations d'électricité ainsi que la location des compteurs sont à charge du preneur.

14. En cas de résiliation du bail aux torts du preneur, celui-ci sera tenu de payer au bailleur une indemnité de SIX MOIS de loyer outre toute somme due au moment du départ, à titre de loyer de charges de toute nature et de dommages locatifs éventuels. En plus, le preneur versera au mandataire 1/10<sup>e</sup> du loyer annuel +TVA, pour relocation du bien.

15. TROIS MOIS avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents du bien loué, et que les amateurs puissent visiter

## GROUPE A.D.K.



le bien loué librement et complètement TROIS JOURS par semaine, à déterminer de commun accord avec le bailleur.

De toute façon, il s'agira lors des jours déterminés de TROIS HEURES consécutives permettant réellement la visite. Il en sera de même en cas de mise en vente du bien loué.

16. L'entretien du chauffe eau individuel sera effectué obligatoirement tous les deux ans aux frais du preneur. Un justificatif devra être envoyé spontanément au bailleur ou à son mandataire

17. Les obligations résultant de la présente convention et de son exécution seront solidaires et indivisibles entre les preneurs, s'il y en a plusieurs, et entre les héritiers et ayants-cause du preneur.

18. En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

19. Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à l'adresse précitée, et le preneur dans le bien loué.

Le preneur s'engage à effectuer cette formalité lui-même.

21. Clauses particulières:

\* Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Dans ce cas, il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers et les dépendances des animaux qu'il posséderait ou aurait momentanément sous sa garde et à éviter tout bruit ou tout autre cause d'incommodation sur les paliers, dans les corridors, escaliers et dépendances, de façon à nuire aucunement aux autres occupants. En cas de non-observance de ces prescriptions, l'autorisation pourra être retirée.

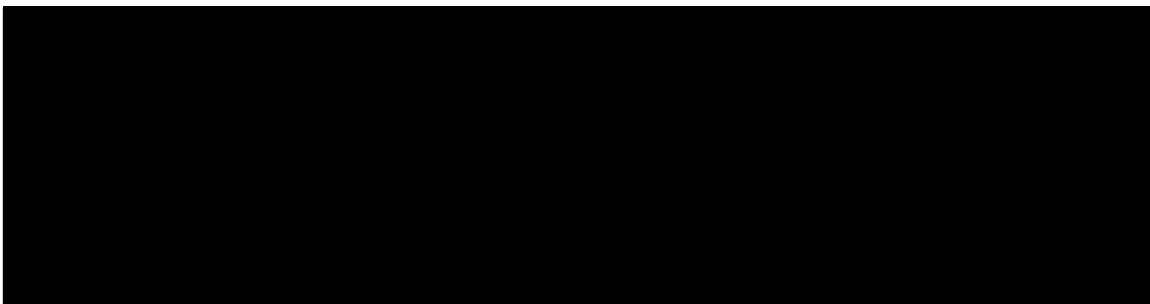
\* Il est strictement interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc..., dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

- Chaque locataire est en possession de 12 clés (3X2 pour entrée immeuble – 2 pour entrée appartement – 2 pour cave – 2 pour boîte aux lettres)
- Le preneur est autorisé à placer des tringles de rideaux aux fenêtres.

Ainsi fait à Liège en 4 exemplaires, le 8 juin 2005

Le bailleur ou son mandataire,

Le preneur,



Enregistré à Liège I, le

15 JUIN 2005

*Duplicata*

Vol. 23 Fol. 13 Case 177 Cinq rôles

Sous renvois

Reçu vingt-cinq euros

25 €

Le Receveur,

*B. Henin*

B. HENIN