

CONTRAT DE BAIL

ENTRE

A. Bailleur :



ET

B. Preneur : (Nom, Prénom, Numéro de registre national, Adresse, téléphone)



NN: 

GSM: 

NN:

GSM:

Obligés solidairement et indivisiblement

Garant: (Nom, Prénom, Numéro de registre national, Adresse, téléphone)

NN:

GSM:

NN:

GSM:

Qui déclarent se porter caution solidaire et indivisible de toutes les obligations des preneurs résultant de présent bail dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, et de ses suites.

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

A: En propriété privative et exclusive:

- ~~- Appartement du 1er étage (Sous-numérotation: 17-0011) + Cave~~
- Appartement du 2ème étage (Sous-numérotation: 17-0021)
- ~~- Duplex du 3ème étage (Sous-numérotation: 17-0031)~~

B: En copropriété indivise:

Toutes les parties communes de l'immeuble

Et situé

En Féronstrée 17 à 4000 Liège
Région Wallonne.

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, à chaque partie, un état des lieux sous photos numériques, qui sera annexé (Annexe 1) à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **trois années** (bail dit de courte durée) prenant cours le 01/11/2023, et se terminant le 01/11/2026, résiliable à l'expiration de chaque période d'un an moyennant préavis notifié au moins trois mois à l'avance.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

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 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} 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.**

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. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

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

Les lieux sont loués à usage de simple habitation, ils seront dès lors occupés par **Quatre personnes au maximum**. Equivalant de deux personnes par chambre.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle. Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux. 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, même si cette exigence fiscale survient après le départ des preneurs.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol. Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

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.

4. LOYER - INDEXATION

Le loyer de base mensuel de **660 €** est payable le 5 de chaque mois, et plus tard, par **ordre permanent** et par anticipation, sur le compte **[redacted]** ouvert auprès de BNP Paribas Fortis au nom de **[redacted]**, jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, 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.

Indice de base : mois de **11/2023**

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

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Gaz, chauffage, électricité, eau, télédistribution:

Les preneurs supporteront leurs frais de consommation personnelle de gaz, de chauffage, d'électricité, d'eau, ainsi que les frais d'abonnement et d'entretien des compteurs.

Les locataires feront le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à leurs noms.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz, eau ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Aucunes charges communes n'est demandée

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

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, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

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.

L'enregistrement du présent bail sera exécuté à la diligence du bailleur.

Les frais d'enregistrement et de timbre sont à charge des preneurs ainsi que les amendes éventuelles.

Adresse: 90-92 Boulevard de la Sauvenière - 4000 Liège
Tél 0257 795 80 Fax 0257 978 50

8. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, les preneurs feront assurer leur responsabilité civile en matière d'incendie, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, ils s'engagent à en fournir la preuve à toute demande du bailleur. Les preneurs déclarent renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Il procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

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. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Preneur est tenu de respecter le règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Un seul chat domestique habituel est autorisé dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

Les chiens quant à eux, sont interdits.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres. Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Le Bailleur communiquera le certificat de performance énergétique requis.

13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de **C PAS** pour un montant correspondant à **deux mois** de loyer.
- Garantie bancaire pour un montant correspondant à **trois mois** de loyer, selon le procédé suivant : garantie avec reconstitution par mensualités constantes.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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 loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

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

15. CAUTION

~~Le Preneur versera une caution de 100,00€ pour la cave. Celle-ci devra être vide pour la fin de cette présente convention et la caution sera alors restituée. Dans le cas où la cave ne serait pas vide, le bailleur conservera cette caution.~~

16. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

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 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.

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.

17. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

18. INCIDENCE DE L'ETAT 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.

19. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

20. CLAUSES PARTICULIERES

Fait à Liège, le 01/12/2023

en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné au bailleur pour l'enregistrement.

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Le bailleur,

Le preneur,

ETAT DES LIEUX D'ENTREE
PROCES-VERBAL d'ETAT des LIEUX d'ENTREE.

Entre d'une part [REDACTED]

ci-après dénommés "le bailleur",

et d'autre part M./Mme/Mlle

.....
et M./Mme/Mlle

.....
ci-après dénommé(s) "le preneur",

Il a été procédé ce jour au constat d'état des lieux d'entrée pour un

~~Appartement du 1^{er} étage~~ - Appartement du 2^{ème} étage - Duplex du 3^{ème} étage

Sis En Féronstrée 17, 4000 Liège.

Afin de déterminer conformément à l'art. 1730 du Code Civil, à l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux loués et celui dans lequel il devra les remettre à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, cas de force majeure ou usage normal.

Le résultat des constatations est consigné au document ci-annexé.

Le procès-verbal a été établi conformément aux stipulations de l'article du bail signé entre les parties.

L'état des lieux se fait de commun accord par photos. Celles-ci sont stockées sur clés USB. Le preneur et le bailleur attestent en avoir chacun reçu une copie. En cas de litige, les photos serviront de preuves incontestables.

Fait à Liège, le 01/11/2023

en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné au bailleur pour l'enregistrement.

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Le bailleur,

Le preneur,

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1

Il est interdit sans autorisation formelle et écrite du bailleur:

- a) d'utiliser le bien loué à d'autres usages que celui d'habitation ;
- b) d'exercer une activité qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux, de fabriquer, vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques ;
- c) de placer des enseignes, réclames, pancartes ou des antennes ;
- d) d'enfoncer des crampons, des clous,... dans les portes et les boiseries ;
- e) d'entreposer dans les caves des produits dangereux (mazout, essence,...).

Article 2

Il est interdit :

- a) de faire sécher le linge hors des fenêtres, le long des façades ou sur les terrasses, de secouer des paillassons ou des tapis par les fenêtres ;
- b) d'exposer à la vue des usagers du domaine public et plus spécialement sur les terrasses ou balcons, tant en façade principale que postérieure, tous objets tels que linge de corps ou de maison, vêtement, matériel de nettoyage et d'entretien (serpillière, raclette, seau, brosse, poubelle, étagère, caisse de vivres et de boissons, tapis, etc.) et autres généralement quelconques ;
- c) de jeter des ordures ou déchets dans les W.C., dans les sterfputs, dans les cours, dans les gouttières ou sur les trottoirs. Les frais de désobstruction des appareils et tuyaux seront à charge des locataires ;
- d) d'établir dans les cours et dépendances des logements, des baraquements, cages ou appentis quelconques. L'établissement des pigeonniers est strictement interdit ;
- e) d'entreposer des bonbonnes de gaz, dans les appartements ou les caves ;
- f) d'installer dans les appartements des appareils fonctionnant au gaz en bonbonne ;
- g) d'utiliser des appareils de chauffage portatifs à combustible liquide ;
- h) d'exécuter toute tentative de dépannage de la chaudière, chauffe-eau, gaz et boilers électriques. Toute fausse manœuvre ayant entraîné une mise hors de service des appareils sera réparée aux frais du locataire.

Article 3

Les locataires sont tenus d'utiliser les pianos, télévisions et autres instruments de musique installés dans leur logement de manière à ne pas incommoder les voisins.

Article 4

Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le locataire est tenu d'évacuer les ordures ménagères, aux jours et endroits prévus, soit d'utiliser les conteneurs installés à cette fin.

Article 4

Il est strictement défendu de séjourner dans les communs (hall d'entrée, palier, etc.), d'y causer du bruit, d'y laisser jouer les enfants et d'y déposer des poubelles ou objets quelconques. Il est défendu de circuler sur les terrasses des toitures.

Article 5

Les locataires sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, un chat. Toutefois, si cet animal se révélait être source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, son propriétaire s'exposerait à toutes mesures envisageables par le bailleur en vue du remboursement des dégâts éventuels et pourrait être contraint de se séparer, sur-le-champ, de l'animal.

Article 6

La porte d'entrée de l'immeuble devra être fermée à partir de 20 heures afin d'augmenter la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

Article 7

Les voitures d'enfants, motos, vélos, ne peuvent être placées dans les halls, couloirs ou locaux à usage commun. Le cas échéant, le bailleur sera en droit de faire procéder à son enlèvement aux frais, risques et périls de son propriétaire et porter à la charge de ce dernier le coût du nettoyage des lieux.

Article 8

En cas d'absence prolongée, le locataire est tenu de prendre ses dispositions afin de permettre, en cas d'extrême urgence (obstruction, gel des tuyauteries, fuite, incendie, etc.), l'accès à son logement. Il avertira donc obligatoirement son bailleur ou un voisin de la manière dont cet accès pourra être rendu possible. A défaut, tous dégâts résultant de la non-observance de cette prescription sera à charge du contrevenant.

ENTRETIEN ET REPARATION

Article 9

Les locataires doivent payer le coût du remplacement des carreaux brisés dans leur logement, des clés, faussées ou brisées et sont responsables des dommages aux peintures, aux enduits, aux portes d'entrée du logement ou intérieures, aux fenêtres, aux quincailleries, installations de distribution en eau, gaz, électricité et de tous les dégâts qui leur seraient imputables. Les dégradations volontaires donneront lieu à des poursuites judiciaires. Le bailleur ne supporte que les frais d'entretien des toitures, des façades et des grosses réparations.

Article 10

Les cheminées privatives devront être ramonées au moins une fois l'an. Le certificat du ramoneur-juré devra pouvoir être exhibé à toute requête du bailleur ou de toute autre personne ayant qualité de l'exiger.

Article 11

Les frais d'entretien intérieur des appartements incombent totalement aux locataires. L'intervention du bailleur ne pourra donc pas être requise notamment dans les cas suivants : réglage de la chasse d'eau, défectuosité de la robinetterie, désobstruction, courts-circuits, remplacement d'interrupteurs, prises de courant, sonneries, appareils sanitaires, jonctions de W.C., vannes de radiateur, crosses de portes, crémones, serrures, carreaux de vitrage, etc.

Article 12

Les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires sont entretenus par ceux-ci. Ils s'obligent à entretenir, au moins une fois par semaine, la volée d'escalier et le palier conduisant à l'étage inférieur. Les locataires qui auront sali les escaliers et les communs, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage.

Article 13

Les logements doivent être tenus en parfait état d'entretien. Il est défendu d'exécuter ou de faire exécuter aucun travail de peinture, sans l'accord du bailleur.

Article 14

En ce qui concerne la répartition des travaux incombant respectivement au locataire et au bailleur, celui-ci se référera au relevé non exhaustif figurant à la page suivante.

Travaux à la charge :	du locataire	du bailleur
a) Installations sanitaires <ul style="list-style-type: none"> • entretien courant de la baignoire, de la douche, des lavabos, W-C et évier • débouchage des conduits d'écoulement des eaux situés au sein du logement • débouchage des colonnes d'écoulement des eaux • entretien des parties visibles des installations de distribution d'eau et de gaz • entretien des chauffe-eau, chauffe-bains et chaudières individuelles (1) • répartitions importantes et remplacement des chauffe-eau, chauffe-bains et chaudières individuelles (1) • réparation des fuites, exceptées lorsqu'elles résultent de la vétusté de l'installation • réparation des chasses d'eau, manchettes et accessoires • remplacement du W-C vétuste • entretien des robinets et crépines • protection des installations contre le gel • remplacement des joints de robinetterie • remplacement des coupe-air et raccords • remplacement des robinets vétustes • détartrage des conduits d'eau chaude 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • • • • • • • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • • • • • • • • • •
b) Portes, fenêtres et accessoires <ul style="list-style-type: none"> • entretien des charnières, gonds et serrures • entretien des poignées • remplacement des éléments usagés ou vétustes • remplacement des vitrages brisés, sauf le cas de force majeure • entretien des volets, mécanismes et sangles • entretien des boîtes aux lettres • entretien des châssis, ajustage, graissage • peinture des châssis en bois • remplacement de châssis • réparation des menuiseries à la suite d'une effraction 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • • • • •
c) Electricité <ul style="list-style-type: none"> • entretien et réparation des sonnettes et parlophone • remplacement des interrupteurs et prises • remplacement de fusibles • réparation de courts-circuits • remplacement de l'ensemble de l'installation 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • •
d) Chauffage <ul style="list-style-type: none"> • ramonage annuel des conduits privatifs d'évacuation des fumées • ramonage annuel des conduits communs d'évacuation des fumées • entretien et réparation des vannes de radiateurs • réparation des radiateurs • entretien des convecteurs au gaz, radiateurs électriques, etc. placés par le locataire • entretien de la chaudière individuelle • réparations importantes et remplacement de la chaudière individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • • •

DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Article 15

Tout dégât occasionné aux plafonds, enduits, sol, portes, châssis, ou autres ouvrages de la cage d'escaliers sera mis à charge du locataire.

LOCATION – DIVERS

Article 16

Au cas où le locataire ou son remplaçant dûment mandaté ne serait pas présent aux jour et heure convenu ou fixés pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, cette absence entraînerait de sa part la reconnaissance inconditionnelle de l'exactitude de cet état des lieux ainsi que de l'évaluation des dégâts locatifs et autres charges subséquentes.

L'état des lieux devra être établi au plus tard le dernier jour ouvrable du mois de l'échéance du préavis. En cas de dépassement de cette date du fait du locataire, le bailleur serait en droit d'imputer au locataire un mois de loyer supplémentaire.

Article 17

Le locataire est personnellement responsable du tapage nocturne et diurne de son logement. A la plainte d'un autre locataire, Il sera prié d'arrêter ce tapage sur le champ.

Article 18

Le locataire peut être tenu responsable de tout abus de jouissance commis par un membre de son ménage ou quiconque se trouvant dans le bâtiment de son chef.

Fait à Liège, le 01/11/2023

En autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné au bailleur pour l'enregistrement.

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Le bailleur,

Le preneur,