

BAIL A LOYER

Entre les soussignés :

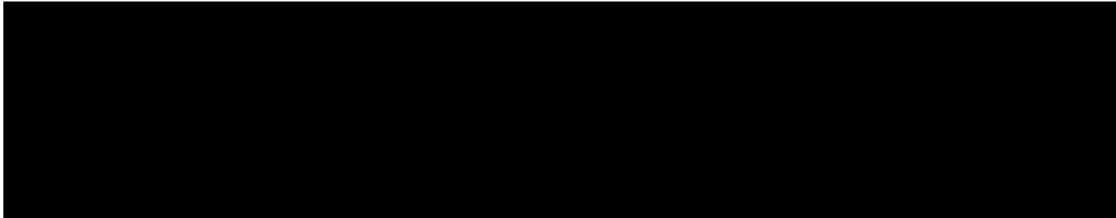
D'une part :



Ci-dessus dénommés « **le Bailleur** »

Et d'autre part :

1.



- 2. Mr/Mme.....
- Numéro National.....
- Domicilié(e) à.....
- adresse e-mail.....
- GSM.....

Ci-dessus dénommés « **les Preneurs** » lesquels s'engagent solidairement et indivisiblement à toutes les obligations issues du présent bail .

En présence de (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète + nom + prénom 1 + prénom 2) + GSM + email

.....

Né(es) à

Domiciliée(s)

N° de registre national.....

Qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du Preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code Civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur)

accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

Bien faisant l'objet de la location :

Un appartement triplex sis Rue Porte-aux-oies 46 à 4020 LIEGE

Composition :

RDC : entrée avec cage d'escalier

1^{er} étage : cuisine équipée (hotte, taque vitro, frigo), un living, une salle à manger et une salle de douche avec WC

2^{ème} étage : 2 chambres

3^{ème} étage : 2 pièces mansardées

Le présent bail est en outre consenti aux clauses et conditions suivantes :

Article 1 – DUREE :

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée de 12 mois prenant cours le 15/07/24

Et se termine de plein droit le 14/07/25 moyennant congé notifié par l'une ou l'autre des parties au minimum 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

Si à l'expiration de cette année, le Preneur est laissé dans les lieux avec l'accord, tacite ou express du Bailleur, la convention sera reconduite, pour une période supplémentaire d'une ou de deux années.

En toute hypothèse, la convention prendra fin à l'expiration du délai maximum de trois années, visé à l'article 3, § 6, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991, sans que le Preneur ne puisse invoquer une tacite reconduction.

Le contrat prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Les Preneurs sont avisés par le bailleur de la présence d'autres locataires dans le bâtiment. Aucune nuisance ne sera tolérée / tapage nocturne / non-respect de la vie des autres, etc.

Un état des lieux d'entrée sera dressé de commun accord le jour d'entrée dans les lieux et sera considéré comme faisant partie intégrante du présent contrat, auquel il sera annexé.

Article 2-DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par1..... personne(s) au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il n'est pas autorisé d'y exercer une activité professionnelle, quelle qu'elle soit. Les Preneurs assumeront, seuls, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice dans les lieux loués d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

Les Preneurs ne pourront céder leurs droits ni sous louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 3 – LOYER :

Le loyer est fixé à la somme de620€.....euros par mois payable anticipativement (soit avant le **15** jour du mois) au numéro de compte **BE96 1420 6553 1205** ouvert au nom du Bailleur, ou à tout autre compte que celui-ci désignerait en cours de contrat, avec la communication « (loyer de (mois et année) ».

La solvabilité financière des Preneurs et le paiement ponctuel du loyer mensuel sont une condition essentielle de la conclusion du présent bail. Les Preneurs reconnaissent le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer mensuel et déclarent expressément que leur situation financière leur permet de respecter cette obligation et qu'ils prendront toutes les mesures appropriées pour leur permettre de la respecter pendant toute la période locative.

En cas de retard de paiement : si le loyer n'était pas payé dans les sept jours de son échéance, les sommes dues produiront de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de douze pour cent l'an ou 1% /mois, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Article 4 – RESILIATION AUX TORTS DES PRENEURS :

En cas de résiliation du présent bail aux torts 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, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale. 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.

Article 5 – CHARGES ET PROVISION :

Il est rappelé :

1. Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du Bailleur.

2. Les Preneurs supporteront les redevances pour la consommation d'eau, de gaz ou mazout (calorimètre) et d'électricité, ainsi que la location des compteurs y afférents.
3. Ils ouvriront les abonnements à leur nom si l'habitation ne comprend qu'un seul locataire. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau ou d'électricité avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur et à son nom. Le décompte est effectué suivant les compteurs individuels de chaque locataire, en fin d'année en fonction de la consommation de chaque locataire.
4. Les abonnements privatifs : téléphone, radio, télévision, internet ou autres sont à charge du Preneur.
5. Les Preneurs veilleront à ne pas incommoder le voisinage, aucune nuisance ne sera tolérée : tapage nocturne, etc. Toute infraction à la présente disposition constituerait un manquement grave, ouvrant droit à résiliation.
6. En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra dans les frais de consommation.
7. De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra dans les frais de chauffage et dans les frais de distribution d'eau chaude.
8. Outre le prix du montant du loyer, le Preneur paiera sa quote-part dans les charges communes, telles qu'elles seront établies par le syndic ou le Bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques et des dégraisseurs, les frais de gestion, frais d'assurance, frais communs, etc...
9. A cet effet, le Preneur paiera, en même temps que le loyer, une provision mensuelle de€ comprenant les charges communes, le chauffage, l'électricité et l'eau. Ce montant sera adapté chaque année sur base de la consommation moyenne annuelle de l'année précédente. Cette provision pourra être majorée en cas d'insuffisance. Le décompte exact sera établi chaque année, conformément à l'article 1728CC.

Article 6 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les Preneurs, ainsi que les cautions, sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement du loyer, des charges et de toute autre somme due en application du présent bail.

Par ailleurs, le départ anticipé d'un des Preneurs, de l'accord ou non du Bailleur, ne libère ni lui ni ses cautions de cette obligation. La solidarité continuera à produire ses effets, vis-à-vis de ces derniers, jusqu'au terme du contrat de location, sauf convention contraire.

Article 7 – ANIMAUX

Le Preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

Article 8 – ENTRETIEN ET REPARATION

1. Comme déjà précisé, les Preneurs s'engagent à entretenir les lieux en bon père de famille et à les restituer en bon état.

Ils se chargeront des réparations locatives et des menus entretiens tels qu'ils résultent de l'article 1754 du Code Civil, des usages des lieux et des dispositions particulières éventuellement prévues, c'est-à-dire notamment les petites réparations au revêtement des murs, le plafond, les vitres, les portes, les tablettes de cheminée, serrures...

Sont également à charge des Preneurs les grosses réparations incombant normalement au Bailleur, mais nécessitées du fait des Preneurs ou d'un tiers entraînant la responsabilité des Preneurs.

Les Preneurs devront entretenir les vitres tant intérieures qu'extérieures et remplacer par d'autres de même qualité celles qui seraient brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit ou force majeure.

Est également à charge de ceux-ci le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge, les appareils électroménagers garnissant la cuisine équipée, ainsi que le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage. **L'entretien des appareils chauffe-eau et de chauffage sera confié à un spécialiste et fait annuellement.** Le Preneur demandera à chaque professionnel agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le Preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le Preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au Bailleur.

Les Preneurs devront, à leurs frais, préserver les tuyaux, compteurs et robinets contre le gel, entretenir et au besoin remplacer les tuyaux et robinets, veiller à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement et les feront, au besoin, déboucher.

2. Le Bailleur supportera les réparations extérieures et les grosses réparations c'est-à-dire notamment les réparations aux toitures, aux murs, cheminées, ... ainsi que les grosses réparations aux installations de chauffage, comme par exemple, le remplacement des pièces devenues défectueuses par vétusté ou force majeure.

Si l'exécution de telles réparations s'impose, les Preneurs devront en aviser le Bailleur sur le champ. A défaut de le faire, les Preneurs engagent leur responsabilité.

3. Aucun recours ne pourra être contre le Bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que du signal TV ou Internet.
4. Les locataires prendront également le plus grand soin des meubles de cuisine et de salles de bain mis à leur disposition. Ils seront tenus d'indemniser le propriétaire de toute dégradation, volontaire ou non, autres que celle relevant de l'usure normale ou de la garantie du fabricant.

5. Le Preneur a l'obligation de prévenir le bailleur dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalie dans le bien loué A défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.
6. Si le preneur a perdu ses clés/télécommandes/cartes magnétiques ou autres, ou si elles ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais la/les serrure(s) (barillets) correspondante(s), fournir le même nombre de clés d'origine et supporter les frais de reprogrammation éventuelle. Il répond également du bris de quincaillerie.
7. En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le Preneur doit faire immédiatement la déclaration auprès de la police et transmettre le procès-verbal dressé au Bailleur. A défaut, il répondra des dommages.
8. Le Preneur remplacera les piles ou batteries du/des détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués et des alarmes. Il entretient et fait contrôler les extincteurs placés (recharges, réparations).
9. Le Preneur entretiendra en bon état les volets. Il entretient et remplace les accessoires électriques des équipements de sonnerie. Il entretient en état de propreté les équipements de parlo/vidéophonie et d'ouvre-porte électrique et prend en charge le remplacement des petits accessoires électriques. Le Preneur répond des dégâts causés par ses fournisseurs de téléphonie et autres data et répare tous dégâts causés.
10. Le Preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques, électroménagers et leurs accessoires mis à sa disposition et les utilisera conformément aux modes d'emploi. Il répondra des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.
11. En fin d'occupation des lieux, les peintures intérieures ne pourront être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses. Le Preneur est responsable des dépôts de nicotine.
12. Le Preneur doit assurer l'entretien permanent du jardin et le restituer selon le même état d'entretien et de développement qu'au début de son occupation.
13. Il doit maintenir les terrasses, balcons, etc. en bon état. Il entretiendra les avaloirs, caniveaux, corniches, gouttières et autres, évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui les encombreraient et veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués .
14. Il maintient les boites aux lettres en bon état de propreté, de bon fonctionnement et conservation.
15. Plus généralement, il maintient l'immeuble en bon état de propreté.
16. Le Preneur supporte le cout de la désinfection et la désinsectisation rendues nécessaires suite à la présence de pigeons et de parasites, tels que notamment cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.
17. En cas de déménagement, Le Preneur est responsable de tous les dégâts causés au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.

18. Si le Preneur 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.
19. Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.
20. En aucun cas, le Preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative, des travaux ou réparations incombant au Bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

Article 9 – TRANSFORMATION DES LIEUX LOUES :

Les Preneurs ne pourront effectuer de transformation quelconque à l'immeuble loué sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra placer d'antenne extérieure, ni de parabole, ni d'équipement de téléphonie et data qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Les transformations qui, après autorisation du Bailleur, seraient faites par les Preneurs resteraient, à la fin du bail, la propriété du Bailleur, sans que celui-ci ne doive payer de ce chef aucune indemnité.

Au cas où les travaux auraient été effectués sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur, les Preneurs acceptent que le Bailleur, soit reprenne lesdites transformations sans indemnités, soit puisse exiger la remise en état des lieux aux frais des locataires.

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 privés. 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.

Article 10 – CAUTION/GARANTIE LOCATIVE

En garantie de la bonne exécution de leurs obligations et avant de recevoir les clés et avant l'entrée dans les lieux, les Preneurs constitueront une caution locative représentant deux mois de loyers, soit 1.240,6 euros, par versement bancaire sur le compte du bailleur mentionné à l'article 3 de la présente convention.

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

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Article 11 – TRAVAUX EVENTUELS :

Les Preneurs toléreront l'exécution de tous travaux reconnus nécessaires ou urgents incombant au Bailleur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle qu'elle soit, durant la durée de ces travaux, pour autant cependant qu'ils ne rendent pas les lieux totalement inhabitables.

Article 12 – ASSURANCES :

Le Preneur est tenu, préalablement à l'entrée dans les lieux, de se faire dument assurer, pour toute la durée du bail, contre les risques locatifs, sa responsabilité civile, en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins et assurera ses biens personnels. **Il communiquera au Bailleur, dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, et ensuite annuellement dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, la preuve du paiement de la prime correspondante.**

Le Preneur devra pouvoir justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

Article 13 – VISITE ET AFFICHAGE

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son représentant pourra visiter les lieux moyennant un rendez-vous fixé avec le Preneur.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, soit en cas de vente, les Preneurs devront tolérer jusqu'au jour de leur sortie que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter l'appartement librement et complètement, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

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.

Article 14 – ETAT DES LIEUX DE SORTIE ET REMISE EN ETAT :

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.

Le Preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées aux articles 3 à 4 du Code Wallon du logement et de l'habitat durable.

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.

Il sera dressé en début de bail entre les parties, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

A l'issue du bail, un état des lieux sera établi de commun accord par les parties. **Les dégâts locatifs causés par le tabac, sont à charge du locataire.**

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le Preneur et avant la remise des clés au Bailleur.

Les compteurs d'eau, de gaz/mazout et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

A défaut d'accord, celles-ci conviennent que le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'indisponibilité éventuelle sera dressée par un expert désigné de commun accord par les parties ou à défaut par le Juge de Paix du lieu de leur situation d'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les honoraires de l'expert seront supportés par les preneurs.

Les travaux de remise en état éventuellement nécessaires seront effectués avant l'expiration du bail, si les travaux se poursuivaient au-delà du terme du bail, les preneurs seraient redevables d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer additionné du forfait de charge, jusqu'à la fin de ceux-ci et la libération complète de l'appartement.

Article 15 – EXPROPRIATION :

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les preneurs renoncent à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir leurs droits, le cas échéant, que vis-à-vis de l'autorité expropriante.

Le Preneur 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. Il ne pourra non plus, s'il a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété ou l'usage du fonds, prétendre à une diminution du loyer ou une indemnité, sauf manquement du Bailleur à l'origine de cette action.

Article 16 – TROUBLES DIVERS :

Sauf accord écrit et préalable du bailleur, les preneurs ne pourront faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de sa façade pour y installer une antenne de télévision ou de radio, et d'une manière plus générale pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

Article 17 – INDEXATION :

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé à la demande écrite de la partie intéressée, selon la formule suivante :

Loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

Article 18 – ENREGISTREMENT :

L'enregistrement des présentes ainsi que les droits et amende éventuelles qui en résultent sont à charge du bailleur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention, et adressera après l'opération un original enregistré de la présente convention aux locataires.

Article 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le Bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

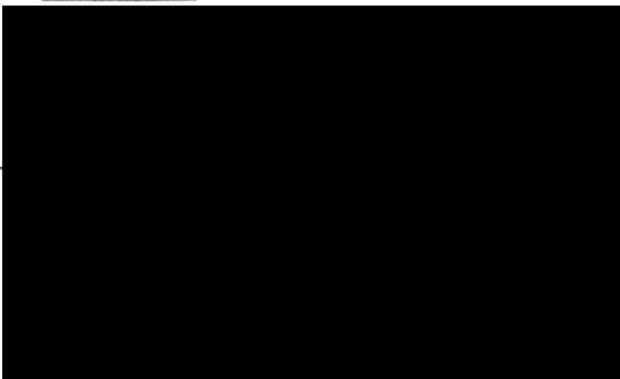
Article 20 – RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Si le Preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 1. Il sera redevable au Bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.

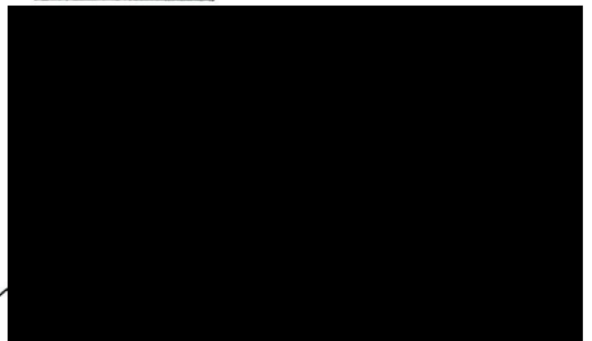
Fait à Liège, le Liège 15 juillet 2024 en autant d'exemplaires originaux que de parties, de même que les cautions et un exemplaire destiné à l'enregistrement.

***Nom, prénom, signature, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »**

Le Bailleur*



Les Preneurs*



Les Cautions*

