

## CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

### **ENTRE**

Monsieur Pierre-Yves Dardenne  
Domicilié à 4000 Liège  
Rue Fond Pirette, 42  
GSM : 0475/30.28.71  
Email : [py.dardenne@gmail.com](mailto:py.dardenne@gmail.com)

Ci-après dénommés "Le Bailleur",

### **ET**

M	Date de naissance :	GSM :
	Email :	
Domicilié(e) à		

M	Date de naissance :	GSM :
	Email :	
Domicilié(e) à		

Obligés solidairement et indivisiblement

Ci-après dénommé(s) "Le Locataire"

Il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 : Objet**

Le bailleur donne en location au locataire un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble appelé « Résidence Christina » sis Avenue des Courtils, 31 à 4684 Haccourt qui lui servira de résidence principale. La boîte postale de l'appartement étant numérotée 11.

### **Article 2 : Description de l'appartement**

**L'appartement** est composé d'une pièce de vie avec luxueuse cuisine américaine parfaitement équipée (comprenant un lave-vaisselle, une cuisinière vitro céramique et un four, le tout encastré ainsi qu'une hotte), d'une terrasse, d'un hall d'entrée, d'un WC, d'une salle de bain équipée et de deux chambres. Tous les luminaires sont la propriété du bailleur.

Le locataire dispose en outre d'un jardin privé avec abris en bois ainsi que de deux places de parking privées à l'arrière de la résidence.

La première utilisation de l'appartement date de Mars 2006, il est comme neuf. Son état fera l'objet d'une description détaillée dans l'état des lieux d'entrée qui fait partie intégrante du présent bail.

Le locataire déclare qu'il a visité l'appartement loué et qu'il est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

### **Article 3 : Durée**

Le bail est consenti pour un terme de 1 année prenant cours le / / et finissant de plein droit le / / .Ce terme est renouvelable deux fois par tacite reconduction à défaut de renon donné par l'une ou l'autre des parties au plus tard 3 mois avant son expiration.

A l'expiration de cette période de trois ans, si le bail n'a pas été résilié, il sera censé avoir été consenti pour 9 années à partir de son entrée en vigueur et les règles du code civil concernant la résiliation seront applicables.

### **Article 4 : Paiement du loyer**

Le loyer mensuel initial est fixé à la somme de \_\_\_\_\_ € . (Soit \_\_\_\_\_ € de loyer et \_\_\_\_\_ € de provision pour charge)

Le paiement se fera anticipativement par versements mensuels au compte n° **611-1434440-74** du bailleur. Un ordre permanent sera donné à cette fin par le locataire à son organisme financier.

Le loyer sera payé au plus tard pour le 5<sup>ème</sup> jour du mois.

### **Article 5 : Charges communes – consommations privées**

Le loyer comprend une **provision pour charges** relatives à :

- la consommation d'électricité de l'ensemble des parties communes de l'immeuble (les communs)
- les frais de gestion (70 € par an)
- les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble

Un décompte est adressé annuellement au locataire par le bailleur ou le syndic afin de régulariser les charges réelles par rapport aux provisions mensuelles versées en même temps que le loyer.

A réception du relevé des charges réelles, le locataire ou le bailleur verse immédiatement à l'autre partie les sommes dues sur base du calcul.

Le montant de la provision mensuelle est revu chaque année en fonction de l'évolution du prix des consommations communes.

L'appartement est pourvu d'un **compteur** d'eau, de gaz et d'électricité **individuel**. Les abonnements sont souscrits personnellement par le locataire auprès de la société LAMPIRIS pour l'électricité et le gaz et de la SWDE pour l'eau.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, adsl, électricité...restent à charge exclusive du locataire.

#### **Article 6 : Retard de paiement**

Tout montant dû par le locataire et non crédité au compte du bailleur dans les 8 jours de son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Le retard de paiement d'un seul loyer à son échéance entraîne la résiliation immédiate du bail aux torts du locataire ainsi que le paiement d'une clause pénale égale à 15% du montant impayé avec un minimum de 50€, outre les intérêts décrits supra.

#### **Article 7 : Indexation du loyer**

Une fois par année le loyer sera adapté au coût de la vie au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et à la demande écrite du bailleur.

L'adaptation du loyer se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui de l'entrée en vigueur du bail, soit \_\_\_\_\_.

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

### **Article 8 : Garantie**

Afin de garantir ses engagements, le locataire constituera une garantie équivalente à \_\_\_ mois de loyer et \_\_\_ mois de provision pour charges, soit \_\_\_\_\_ €.

Cette garantie sera constituée par une garantie bancaire appellable à première demande par le bailleur.

Cette garantie est destinée à couvrir les réparations locatives pouvant être mises à charge du locataire en fin de bail.

Le locataire ne pourra en aucun cas invoquer le paiement de cette garantie en compensation quelconque des loyers ou charges. Il sera donc tenu de payer ses loyers et charges à due date jusqu'à la fin du bail nonobstant l'existence de la garantie constituée.

La garantie sera libérée au profit du locataire en fin de bail après déduction et versement au profit du bailleur de toute somme qui lui reste éventuellement due par le locataire. La libération ou la levée de la garantie n'emporte pas décharge des éventuels soldes de charges.

Le locataire ne pourra entrer dans les lieux qu'après constitution intégrale de la garantie locative convenue.

### **Article 9 : Destination des lieux**

Le locataire déclare louer le bien à l'usage exclusif d'habitation familiale. Le locataire ne pourra affecter aucune partie de l'immeuble à l'exercice d'une quelconque activité professionnelle. En cas de violation de cette condition, le bail sera immédiatement résilié aux torts du locataire qui devra au bailleur une indemnité correspondant à une majoration de 100 % du loyer depuis la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le locataire assumera également seul, à l'entière décharge du bailleur, les conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite par la présente convention.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer le bien loué en tout ou en partie, ni céder ses droits sur celui-ci qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur, l'écrit étant une condition substantielle de l'accord.

Le bailleur n'aura jamais à justifier les motifs de son refus.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Le locataire occupera les lieux en "bon père de famille".

### **Article 10 : Assurances.**

Pendant toute la durée du bail, le locataire fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux sa responsabilité locative et le recours de voisins ainsi que tous les dégâts causés au bien par des tiers, notamment par effraction.

La police d'assurance sera souscrite auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique et ce pour un capital suffisant dont l'appréciation engage sa responsabilité.

Cette assurance comprendra pour l'assureur l'interdiction de résilier la police ou de suspendre la garantie sans préavis adressé au bailleur.

Le locataire renonce sans réserve à tout recours du chef des articles 1721 et 1386 du Code Civil et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurance spontanément dans les 30 jours de la signature du présent bail et communiquer une copie de la police au bailleur. A première demande du bailleur, il fournira la preuve du paiement de la dernière prime.

Le non respect du présent article entraîne la résiliation immédiate du contrat de bail aux torts du preneur et le paiement des indemnités qui en découlent.

### **Article 11 : Impôts et taxes**

Tout impôt ou taxe enrôlé par l'Etat, la Communauté, la Région, la Province ou la Commune ou par toute autre autorité publique, relatif à l'accès, l'usage ou l'occupation du bien loué sera supporté par le locataire.

Seul le précompte immobilier reste à charge du bailleur.

Le bailleur procédera à l'enregistrement du présent contrat. Le coût éventuel y afférant sera supporté par le preneur.

### **Article 12 : Entretien**

Même pour l'exécution des réparations qui sont à sa charge, le locataire devra avant de procéder à une quelconque intervention, prévenir le bailleur de l'identité du réparateur auquel le travail sera confié et obtenir l'autorisation expresse du bailleur pour l'intervention sollicitée.

1. Au moins une fois par an, ainsi qu'à sa sortie, le locataire fera à ses frais entretenir par un spécialiste la chaudière à gaz de l'appartement. Le locataire

demandera au spécialiste une attestation d'entretien qu'il transmettra au bailleur sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si le précédent entretien a eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de le faire refaire et en procurera les attestations au bailleur. Le spécialiste exclusif désigné pour l'entretien de la chaudière est Monsieur Jean-François Reina.

2. Le locataire aura à sa charge l'entretien de l'installation de chauffage et sanitaire, ainsi que le remplacement des accessoires de celle-ci (par exemple thermostat, circulateur, joint de robinet ... )
3. Le locataire ne pourra pas se servir des installations sanitaires ni de chauffage comme prise de terre ou antenne.
4. Sont à charge du locataire, le remplacement des vitres et des glaces fendues ou brisées, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, quelle qu'en soit la cause, et de tous les appareils et installations du bien loué.
5. Le locataire entretiendra, réparera et au besoin remplacera les plaques de cuisson électriques, le four, le lave-vaisselle et la hotte. Le remplacement de ces appareils devra être réalisé à l'identique et sans que le locataire dispose d'un quelconque droit de propriété concernant les appareils remplaçant ceux qu'il aurait endommagé.
6. Le locataire préservera les installations des effets du gel et éventuellement des inondations. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.
7. Le locataire signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier. A défaut, le locataire engagera sa responsabilité et prendra à sa charge les frais de remise en état dus à la déclaration tardive. Il devra souffrir les travaux de remise en état sans indemnité, même lorsque leur durée dépasse 40 jours.
8. Le locataire devra subir les éventuels travaux de remise en état des lieux même lorsque leur durée dépasse 40 jours et sans faculté d'obtenir une quelconque indemnisation pour les désagréments causés.
9. Sont à charge du locataire les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées par le fait du locataire ou par le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du locataire.
10. Sont seuls à charge du bailleur, les travaux de réparations de la toiture, du gros oeuvre, et du corps principal de chauffe de la chaudière.

11. Le locataire s'engage à laver les vitres tant à l'intérieur qu'à l'extérieur au moins une fois par mois. Il s'interdit de faire pendre quoique ce soit aux terrasses de l'appartement ou d'y déposer des poubelles afin de préserver l'aspect extérieur uniforme de l'immeuble.

12. Le locataire s'engage à ne jamais y réaliser de barbecue sur la terrasse.

### **Article 13 : Embellissement, transformations**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué en ce compris une simple pose de peinture ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable expresse et écrite 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.

Les éventuels trous dans le plafonnage pour accrocher des cadres ou posters entraîneront la remise en parfait état du revêtement en fin de contrat.

Les meubles de la cuisine et de la salle de bain ainsi que les étagères ne pourront en aucun cas être enlevées, ces derniers étant parfaitement ajustés.

Même dans une optique d'amélioration, absolument aucun percement (ni même collage permanent) ne sera réalisé dans les meubles, le carrelage de la salle de bains, des toilettes. Dans tous les cas, le bailleur fera procéder au remplacement des matériaux abîmés aux frais du locataire.

### **Article 14 : Sécurité et jouissance paisible**

De manière à respecter le calme et la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble, le locataire s'engage à ne pas tenir de conversations dans les parties communes de l'immeuble.

En outre il veillera à utiliser ses radios, chaîne HI-FI, TV et éventuels instrument de musique de façon à ce qu'ils ne soient pas perceptibles dans les autres appartements de l'immeuble .

Après 22 heures, le calme absolu est de rigueur.

Toutefois, il sera loisible au locataire d'organiser réceptions ou dîners sans excès en son appartement pourvu que les autres occupants en soient avertis avec un délai de préavis suffisant.

**Article 15 : Etat des lieux**

Un constat d'état des lieux sera établi contradictoirement et à frais partagés avant l'entrée du locataire.

Sauf convention expresse, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi contradictoirement au plus tard le dernier jour du bail, après que le locataire ait entièrement libéré les lieux.

Le locataire ou le bailleur invitera l'autre partie à procéder à la visite des lieux, après enlèvement du mobilier et avant remise des clés. Si le locataire ne propose aucune date ou ne se présente pas les jour et heure indiqués pour la tenue de l'état des lieux, la description qui en sera faite par le bailleur (en présence d'un expert si nécessaire pour chiffrer le coût de la remise en état) sera réputée contradictoire.

**Article 16 : Restitution des lieux en fin de bail**

En fin de bail, le bien loué sera entièrement remis en son état initial, dans les teintes d'origine ou à discuter avec le bailleur.

Les travaux seront d'une qualité égale à celle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les produits utilisés.

Les travaux seront achevés au plus tard au jour du départ du locataire.

En cas de coups dans les meubles de cuisine et autres boiseries (portes, tablettes, cornières), le bailleur fera procéder au remplacement des matériaux abîmés aux frais du locataire.

Les peintures des appartements sont récentes. En cas de coups, tâches ou salissures, le bailleur fera procéder au remplacement des matériaux abîmés aux frais du locataire.

En outre, l'appartement sera restitué aux bailleurs après un nettoyage complet.

Une somme forfaitaire équivalente à 1 mois de loyer sera dûe par le locataire au propriétaire si l'appartement n'est pas restitué en parfait état, à défaut pour le propriétaire de prouver un dommage supérieur.

**Article 17 : Animaux**

Outre les animaux en cage ou aquarium (sauf NAC), le locataire ne pourra détenir aucun animal de compagnie.



### **Article 18 : Affichage-Visite-expropriation**

Trois mois avant l'échéance du bail, que cette échéance survienne au terme fixé, par résiliation anticipée ou à la suite de la mise en vente de l'immeuble, le locataire devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents de l'immeuble et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En cas d'expropriation, le bailleur en avertira le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant sans porter un quelconque préjudice direct ou indirect au dédommagement dû au bailleur.

### **Article 19 : Indemnité de résiliation**

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation (comme par exemple les frais d'expertise) et payer, outre le loyer venu à échéance ainsi que l'éventuelle clause pénale et les intérêts conventionnels en cas de paiement tardif :

- une indemnité de résiliation pour résiliation anticipée et fautive équivalente à 3 mois de loyer
- une indemnité de relocation fixée forfaitairement à 3 mois de loyer, même si le bailleur parvient à relouer l'immeuble dans un délai plus bref.

### **Article 20 : Domicile - état civil**

Le locataire s'engage à veiller à ce que sa situation domiciliaire soit calquée sur la réalité : aussi longtemps qu'il résidera dans les lieux loués, il s'engage à être valablement inscrit dans les registres de la population tandis qu'à la fin du bail, il régularisera immédiatement sa situation domiciliaire.

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage appartient conjointement aux époux. Les congés, notifications ou exploits relatifs à ce bail doivent être adressés à chaque époux séparément ou émaner de tous deux.

**Article 21 : Validité du contrat**

Le défaut de validité éventuel d'une quelconque clause du contrat n'entraîne nullement l'annulation de la présente convention. Seule la clause illégale sera revue en application de la loi en vigueur.

Fait à \_\_\_\_\_ en autant d'exemplaires qu'il y a de parties plus un destiné à l'enregistrement.

Le

**Le locataire**

(nom, prénom, signature précédé de la mention « lu et approuvé »)

(nom, prénom, signature précédé de la mention « lu et approuvé »)

Pierre-Yves Dardenne