



Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE



MyRent  
Relation d'enregistrement

## INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte : CONTRAT DE BAIL - HABITATION  
Code-barres de l'acte : 2022101700009390219  
Numéro de la référence de l'enregistrement : 2022F3762SP000000002772037

## BUREAU COMPÉTENT

F37 Bureau Sécurité Juridique Liège 3  
Rue de Fragnée 2  
4000 Liège  
Tel : 02 572 57 57  
E-mail : rzs.j.bureau.liege3@minfin.fed.be

## DONNÉES DU CONTRAT

Bailleur (*limité aux 2 premiers bailleurs*): F 37  
Locataire (*limité aux 2 premiers locataires*): Godeb...  
à  
Situation du bien : 4300 Waremme  
Avenue Guillaume Joachim 12 8  
Date de l'enregistrement : 21/11/2022  
Montant des droits et amendes : 0,00€ (*droits*) - 0,00€ (*amendes*)

Le bureau Sécurité juridique



MyRent  
[www.myrent.be](http://www.myrent.be)



Consultez votre dossier en ligne sur  
[www.myminfed.be](http://www.myminfed.be)



# BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

## A. Le bailleur

M. [Nom] [Adresse] [Code Postal] [Ville]  
domicilié au [Adresse] [Code Postal] [Ville]

ET

## B. Le preneur

M. [Nom] [Adresse] [Code Postal] [Ville]  
et Mme [Nom] [Adresse] [Code Postal] [Ville]

Les preneurs sont "**solidairement et indivisiblement**" tenus au respect des engagements associés au présent bail.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui acceptent le bien situé à **4300 Waremmé, avenue Guillaume Joachim, 12 bte 8** et comprenant un appartement mansardé au 4<sup>ème</sup> étage avec 2 chambres, une cuisine équipée, pièce de vie, hall avec dégagement aménageable, débarras, une salle de bains et une toilette séparée. L'ensemble est assorti du box garage extérieur n°4 et de la cave n°3.

### 2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé. Le preneur déclare en avoir reçu une copie de la part du bailleur.

### 3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est exclusivement destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Les preneurs s'engagent à aviser le bailleur de tout changement de domicile ou d'état civil dans un délai maximum d'un mois.

### 4. Durée et résiliation anticipée du bail

#### A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée **d'un an**, prenant cours le 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour finir le 30 juin 2021.

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

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, 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 conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

#### B. Résiliation anticipée :

##### *a) Par le bailleur*

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :

 - en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;

 - le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;

 - si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.



## **6. Frais et charges**

### **6.1. Charges**

Sont à charge du preneur :

- Les frais découlant de sa consommation privée d'eau et de chauffage. Des compteurs individuels ainsi que les calorimètres installés sur les radiateurs permettent de mesurer la consommation effective preneur ;
- Sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble ;
- Sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de mazout, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien, en ce compris l'ascenseur.

Le cumul de ces charges communes est présentement estimé à 200 EUR par mois. Il doit être payé chaque mois au plus tard le 10 du mois en cours par virement ou versement sur le compte .. du bailleur.

Ce montant est susceptible d'évoluer dans le temps, en fonction des prix et de l'usage fait par les preneurs.

### **6.2. Charges privatives**

- Les frais découlant de la consommation privée d'électricité, de téléphonie, télévision et internet, le choix du fournisseur, ainsi que l'abonnement à ces services sont à la charge complète du preneur.

### **6.3. Comptes distincts et justificatifs**

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an, sur demande du preneur.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

## **7. Impôts et taxes**

### **7.1. Précompte immobilier**

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

### **7.2. Autres**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Le preneur assumera en particulier :

a) APPAREILS ELECTRO - MENAGERS

L'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. Il dégivre régulièrement le frigo et le nettoie sans provoquer de dégât sur la planche de base. Pour les tables de cuisson en vitrocéramique, il est responsable des griffures et cristallisations.

Il est responsable des dégâts provoqués par l'absence d'utilisation.

b) STORES

Il procède au nettoyage régulier et de façon adéquate. Il répond des accrocs, déchirures, auréoles, ainsi que des brûlures de cigarettes, survenus lors de l'occupation des lieux. Il remplace les cordons de manœuvre des tentures et persiennes.

c) CANALISATIONS et TUYAUTERIES

Le preneur veille à :

- manipuler, plusieurs fois par an, les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre;
- préserver les installations contre la gelée, avec vidange éventuelle;
- couper l'alimentation en eau de l'immeuble, en cas d'absence prolongée ;
- ne pas endommager l'isolation thermique ;
- garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons. Il ouvre donc régulièrement les taques et, si nécessaire, dégage ou débouche (éventuellement par un professionnel) les canalisations. Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements. Il supportera les frais liés au débouchage des conduits à moins que le bouchon ne soit lié à un défaut de l'installation.

d) BAIGNOIRES, DOUCHES, WC, ROBINETTERIE

Suivant le type de matériau, le preneur fait procéder à la réparation des éclats dans les règles de l'art (une retouche visible ne peut pas être considérée comme une remise en état valable). Il entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant. Il remplace le flexible de la baignoire/douche.

Chasse : Il procède au remplacement des joints et à l'élimination du calcaire. Il répare et remplace le dispositif de commande. Il veille au réglage du flotteur si nécessaire.

W.C. : il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés. Il maintient la cuvette en bon état de propreté.

Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le preneur veille encore :

- au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements ;
- au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousseurs, flexibles et pommes; Il remplace les inverseurs défectueux par manque ou mauvais entretien.

## **8. Garantie**

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

Le preneur verse une garantie de 1 400 EUR équivalent à deux mois de loyer sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).

Il ne peut être disposé des sommes figurant sur ce compte, tant en principal qu'en intérêts, qu'à l'expiration du bail et qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant l'accord écrit des parties ou suite à une décision de justice.

## **9. Etat des lieux**

### **9.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

Le relevé des compteurs individuels est établi à ce moment et sert de base de calcul pour l'établissement des charges réelles lors de la première année d'occupation.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

### **9.2. Etat des lieux de sortie**

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En cas de non-respect de cette obligation, les frais associés à la remise en état du bien loué par le bailleur seront pris en charge par les preneurs.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

## **10. Entretien**

### **10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur**

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien, adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018 (voir annexe).

- au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, receveurs de douche, W.C., etc ... en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (synthétique, inox, faïence, ...);

- à la manipulation régulière des robinets thermostatiques et vannes d'arrêt afin d'en éviter le blocage.

- Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires.

### **10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur. (non applicable)

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée. (non applicable)

### **10.3. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

### **10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

### **11. Modification du bien loué par le preneur**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

## 12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

## 13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

## 14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou trois 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 le bien trois jours par semaine, pendant trois heures 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.

## 15. Assurance

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

## 16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

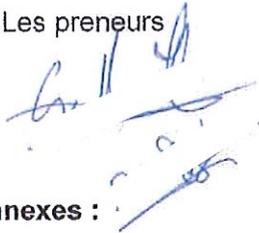
## 17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Fait à Waremme, le 4 juin 2020,

en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les preneurs



Le bailleur



Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Liste non limitative de répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur.
3. Etat des lieux d'entrée.
4. Règlement d'ordre intérieur de la résidence en vigueur.

## ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### Définitions :

Le **bail de résidence principale** (par opposition au bail de droit commun) est le terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué.

Le **baillieur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les **charges forfaitaires** sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles.

Les **charges provisionnelles** sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. À la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le baillieur doit rembourser au preneur la différence. Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au baillieur.

La **clause d'abandon de recours** contre le preneur est la clause prévoyant que le baillieur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du baillieur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

### Préambule : la discrimination

Le baillieur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation doit notamment contenir le montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles. À défaut, les communes peuvent imposer au baillieur une amende administrative de 50 à 200 euros.

Le baillieur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du baillieur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur: la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (<https://www.unia.be> - numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (<http://igvm-iefn.belgium.be>).

Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

#### **1) Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive**

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

#### **2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**

Les **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité** sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur, après une mise en demeure du bailleur, peut saisir le juge de paix et demander soit l'exécution des travaux nécessaires, assortie le cas échéant d'une diminution de loyer, soit la résolution du bail aux torts du bailleur avec des dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, tout logement doit satisfaire à des **critères minimaux de salubrité**.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant ;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, le logement ne doit pas présenter un danger pour la santé des occupants.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (< de 28 m<sup>2</sup>) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un permis de location (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie -

[http://lamospw.wallonie.be/dco4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1](http://lamospw.wallonie.be/dco4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1) - ou à l'administration communale).

Par ailleurs, tout logement est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

### 3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit au minimum préciser :

- L'identité du locataire et du bailleur : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- La date de prise de cours du bail.
- La durée du bail.
- Le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
- La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués.
- Le montant du loyer hors charge.
- Le montant et la nature des charges communes éventuelles.
- Le montant et la nature des charges privatives, si elles ont un caractère forfaitaire.
- L'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée.
- L'existence de compteurs individuels ou collectifs.
- La date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

### 4) Enregistrement du bail

Le bailleur doit faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit sur place, soit par courrier, même électronique, soit par fax, soit par voie électronique via l'application Myrent.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).

## 5) Durée et résiliation (fin) du bail

### A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

### B. Bail de 9 ans

#### Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre parallèlement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

#### Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

##### 1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a, dans trois cas, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

a) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint ou cohabitant légal, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

## 2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, pour autant qu'il notifie un congé de 3 mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 5), B., 1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un préavis) d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

### C. Bail de courte durée

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat.

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré).

Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

### D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

### E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois

## 6) Indexation du loyer

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est autorisée, à condition que le bail soit enregistré.

L'indexation peut être demandée au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

## Loyer de base X nouvel indice

### Indice de départ

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu au départ de la location.

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 date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

### 7) Révision du loyer

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédant l'expiration d'une période de 3 ans.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> mois précédant l'échéance du triennat en cours.

### 8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le précompte immobilier doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

### **9) Dispositions relatives aux réparations locatives**

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Ces dispositions sont impératives.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

### **10) Assurance incendie**

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

- Soit le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;
- Soit le bailleur contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

### **11) Etat des lieux**

#### **A. Etat des lieux d'entrée**

Les parties doivent dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est annexé au bail et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

#### **B. Etat des lieux de sortie**

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

### **12) Transmission du bien loué**

Lorsqu'un bien loué est vendu, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à la vente du bien loué.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de l'ancien bailleur.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :

- a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations). L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

### **13) Aide juridique et assistance judiciaire**

#### **A. Aide juridique**

##### **Aide juridique de première ligne**

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des professionnels du droit, le plus souvent des avocats.

L'aide juridique de première ligne est gratuite et accessible à tous, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

##### **Aide juridique de deuxième ligne**

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la désignation d'un avocat, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

## **B. Assistance judiciaire**

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.



## RÉPARTITION DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS À CHARGE DU BAILLEUR OU INCOMBANT AU PRENEUR

Les obligations du bailleur ou du preneur sont dictées par les principes généraux suivants :

### **Sont à charge du bailleur (= propriétaire) :**

- Les grosses réparations.
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations.
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

### **Sont à charge du preneur (= locataire) :**

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

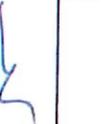
### **Remarques importantes :**

- Il ne peut pas être dérogé à la présente répartition des travaux entre le bailleur et le preneur, dès que les lieux loués sont affectés à la résidence principale du locataire.
- Il faut tenir compte de la répartition du coût des travaux ou des frais d'entretien dans les copropriétés, régies par des actes de base.



## Tableau non exhaustif des réparations et des entretiens à charge des parties :

<b>ABORDS et EXTERIEURS</b>	
Objet	A charge du bailleur
<b>ANTENNES ET PARABOLES</b>	<p>Il répond de la vétusté et de sa suppression / remplacement en cas de danger, lorsqu'elle a été placée par le bailleur.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>A charge du preneur</u></p> <p>Si posée par le bailleur, le preneur vérifie le bon état des systèmes de fixation. Il informe le bailleur de l'existence d'éventuelles détériorations et anomalies.</p> <p>Si posée par le preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf si le bail l'interdit, le preneur peut installer une antenne, en respectant la réglementation en vigueur et les statuts de la copropriété.</li> <li>- Sauf clause contraire, il est tenu de procéder à l'enlèvement de cette antenne et des câbles à la fin de son occupation et doit réparer les dégâts causés, notamment, à la toiture de l'immeuble et à la façade.</li> </ul>
	<p>Remarque : <i>Le coût de l'entretien d'une antenne collective est généralement compris dans les charges communes de l'immeuble.</i></p>
<b>AVALOIRS - CANIVEAUX</b>	<p>Le preneur procède régulièrement à l'enlèvement des dépôts et au nettoyage de ces dispositifs, en collectant les dépôts et, le cas échéant, en vidant le panier et en écumant les graisses.</p> <p>Il enlève régulièrement les débris végétaux des caniveaux.</p> <p>Les siphons de cour font également l'objet d'un nettoyage régulier pour lesquels le preneur veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.</p>
<b>BALCONS - TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS</b>	<p>Le nettoyeur régulier, avec des produits appropriés, des dallages et caillibotis (mousses), des siphons et avaloirs, des garde-corps. Il est tenu des traces de dépôts de bacs à fleurs, caisses, bouteilles, taches de rouille, de graisse et autres ...</p> <p>L'aluminium requiert notamment un entretien fréquent.</p> <p>Il contrôle et informe le bailleur de l'existence de l'altération de la peinture ou de dégradations affectant le balcon ou la terrasse (scelllements, ...) et qui soient de nature à mettre en péril la sécurité des usagers et des passants.</p> <p>Le preneur veille à ne pas endommager notamment le bord supérieur de la balustrade et du garde-corps, surtout lors du déménagement, et à ne pas griffer les panneaux constitutifs lors des travaux de nettoyage, notamment.</p>
<b>BALCONS - TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS</b>	<p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe que constituent les barres d'appui.</p> <p>Balcons :</p> <p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe (barres d'appui).</p> <p>Il assume le remplacement si dégradation par vétusté.</p> <p>Balustrades et garde-corps :</p> <p>Il assume le remplacement, sauf en cas de faute du preneur.</p>
<b>BÔÎTES AUX LETTRES</b> <i>Voir "Serrures, charnières, cadenas, ..."</i>	<p>Il répond de la vétusté.</p>
	<p>Il procède au graissage ou au graphitage des serrures, pénes, charnières ou paumelles, et assure leur bon fonctionnement et leur conservation.</p>

## ABORDS et EXTERIEURS

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
<b>CHENEAUX ET GOUTTIERES</b>	Gros entretien et réparation de la gouttière, du chéneau et des tuyaux de descente dégradés ou détachés par vétusté ou cas fortuit.	Il répond du nettoyage régulier afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales. En cas de difficulté d'accès, il est conseillé aux parties de fixer les modalités de nettoyage qui, à défaut, reste à charge du preneur.
<b>CITERNE Eau de pluie</b>	La réparation et le curage sont à charge du bailleur sauf clause contraire dans le bail.	Si l'eau de la citerne est devenue inutilisable ou polluée par la faute ou la négligence du preneur, celui-ci en est responsable.
<b>CLÔTURES</b> <i>Voir également "Jardins"</i>		Haies : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la taille régulière;</li> <li>- le remplacement des plants qui ont péri par manque d'entretien;</li> <li>- les interventions locales sans le remplacement total d'une haie qui aurait déperlé;</li> <li>- le nettoyage des pieds;</li> <li>- l'épandage d'engrais ou de fumures.</li> </ul> Fossés : Le curage périodique.  Piquets avec fils ou treillis : Les interventions locales : remplacement de quelques piquets, de parties de treillis, de fils de tension.  Murs : Le démoussage et l'enlèvement de la végétation (lierre, vigne, buddleias, ...) Le nettoyage, à charge du preneur, comporte l'enlèvement des branches et des plantes indésirables. Il entretient les berges. Il laisse, à son départ, le croît des poissons sans indemnité. Le preneur ayant la garde de la chose est responsable de ses fautes et manquements, tels que : absence de vidange de l'installation à l'approche de l'hiver. Il est responsable de l'entretien des tuyauteries, vannes, robinets et joints éventuels. Responsabilité pour les dégâts causés par sa faute, par ex. : coulées provenant de bacs à fleurs déposés sur un balcon ou sur un appui de fenêtre. Le preneur n'a pas de charge d'entretien sauf clause contraire.
<b>ETANGS &amp; PIÈCES D'EAU</b>	Le curage d'un étang est assimilé à des travaux de gros entretien. Il est à charge du bailleur.	
<b>BASSINS – CONDUITS – JETS D'EAU</b>	Il assume les réparations des bassins, conduits, jets d'eau en cas de vice de construction et pour autant que le preneur l'en ait averti.	
<b>FAÇADES</b>	Entretien des murs extérieurs.	
<b>FOSSÉS D'AISANCE</b> <i>Voir aussi "Puits perdus".</i>	Le curage des puits et fosses d'aisance est à la charge du bailleur, sauf clause contraire. La vidange est à charge du bailleur, sauf clause contraire.	
<b>GRILLES PORTAIL</b>	Gros entretien et remplacement des grilles dans leur totalité lorsque les dégradations résultent de la vétusté.	Réparation de la grille d'un soupirail, d'un égout, d'une fenêtre, etc. Remplacement des barres dégradées ou cassées d'une grille. Entretien et graissage des serrures, rails, pivots, verrous des grilles ouvrantes.
<b>JARDINS</b>	L'éradication des taupes est à charge du bailleur à condition que le	Le preneur est tenu de l'entretien permanent du jardin, ce qui implique :

## ABORDS et EXTERIEURS

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
<p>(ARBRES – ARBUSTES –  HAIES - PELOUSES -  POTAGER - SERRES -  CHEMINS – ALLÉES –  AIRES DE MANŒUVRE  ET STATIONNEMENT “  BORDURES - CLÔTURES</p>	<p>preneur signale leur envahissement dès le début. Si un traitement a été réalisé pour l'entrée du preneur, le bailleur pourra exiger sa poursuite par le preneur.</p> <p>Il assume les conséquences résultant du gel ou d'une attaque généralisée de parasites sur les haies.</p> <p>Pour les clôtures et portails, il répond de la remise en état des ferrures et des supports, sauf négligence du preneur.</p> <p>Jardin : il répond de l'abattage des arbres devenus dangereux. Il est responsable de l'élagage des arbres à hautes tiges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la taille périodique des arbustes et plantes vivaces;</li> <li>- la taille et l'élagage des arbustes - tant décoratifs que fruitiers - ainsi que leur ébranchage pour favoriser leur croissance et l'effeuillage des arbres fruitiers pour les mener à leur maturité. La taille des haies et le remplacement des éléments qui ont péri (intervention partielle, locale et non totale);</li> <li>- la protection des arbres et arbrisseaux contre les chenilles, les mousses et lichens (démoussage), contre les gourmands (émondage);</li> <li>- la tonte régulière et fréquente des pelouses avec élimination de l'herbe tondue par ratissage, balayage des débris de végétaux, scarification des mousses et enlèvement des mauvaises herbes; plantes adventices et parasitaires;</li> <li>- le traitement contre les mauvaises herbes et la mousse, pendant toute la location, si la pelouse avait été entretenue pour son entrée ;</li> <li>- l'aération du sol (scarification) et le remplacement des aires déperies, les fumures;</li> <li>- le nettoyage des parterres et plates-bandes par désherbage, bêchage et binage et évacuation des débris végétaux;</li> <li>- <u>En particulier, le preneur effectue, pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le potager : le nettoyage, le bêchage et les fumures;</li> <li>- les serres : l'entretien et le remplacement éventuel de vitres brisées ou fêlées;</li> <li>- l'entretien de l'installation de chauffage;</li> <li>- les fosses à compost : l'évacuation et le nettoyage avant son départ;</li> <li>- les chemins, les allées, les zones de manœuvre et de stationnement : le nettoyage et la réparation qui consiste en le comblement des ornières et des ravinelements dus aux intempéries, ainsi qu'en la recharge en gravier;</li> <li>- les bordures : le dressage et la délimitation entre celles-ci et les autres éléments;</li> <li>- l'entretien des clôtures (<i>voir, à ce sujet, le chapitre "Clôtures"</i>).</li> </ul> </li> </ul> <p>Le preneur a la charge du menu entretien des équipements et accessoires tels que les serres, les étangs, les bancs, ainsi que des treillages, berceaux, courts de tennis, fils de fer, etc... sauf en cas de dégâts généralisés dus à la vétusté.</p> <p>Il protège de la gelée les bassins, réservoirs, jets d'eau, robinets, tuyaux d'eau, etc..., en vidangeant les installations en temps utile (voir les rubriques "Bassins" - "Conduits" - "Jets d'eau" et "Etangs"). Il ne doit pas réparer les dégâts causés par des vices aux installations précitées.</p> <p>D'une façon générale, le preneur restituera le jardin et tous ses composants selon le même état d'entretien et de développement (dimensions des haies, arbustes et plantations diverses) qu'au début de son occupation.</p> <p>En fin de bail, le preneur est tenu de rendre le jardin dans sa toilette de saison, suivant l'époque où il est délaissé. Les plates-bandes et parterres, en saison de floraison, sont</p>

## ABORDS et EXTERIEURS

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
		<p>délaissés garnis de leurs plantes et fleurs.</p> <p>Les plantes vivaces, arbres fruitiers et arbustes doivent être rendus en même nombre et mêmes espèces, sauf preuve à apporter par le preneur qu'ils ont péri naturellement et non par manque de soins. Le preneur a droit aux fruits des arbres et arbrisseaux, c'est-à-dire les fruits des arbres fruitiers et le bois provenant de la taille et de l'élagage réguliers. Les arbres de haute futaie sont des produits de la terre ; le preneur ne peut les abattre, les élaguer ou les couper. Lorsque pareils arbres sont brisés ou abattus par accident, le preneur doit en aviser le bailleur.</p> <p>Le preneur veille à ne pas endommager l'installation et n'y fait aucun raccordement.</p>
<b>PARATONNERRES</b>	<p>Il assume les frais d'entretien du paratonnerre quand le système de protection fait partie intégrante du bâtiment et sauf clause contraire dans le bail.</p>	
<b>PISCINES</b>	<p>Le bailleur répond des dégâts liés à la grêle et aux intempéries.</p> <p>Le bailleur assume le remplacement du sable, de toutes sondes et de la cartouche UV, sauf mauvais entretien/utilisation du preneur.</p>	<p>Le preneur suit les recommandations d'utilisation et d'entretien données par le bailleur qui lui transmet toutes les consignes émanant du constructeur.</p> <p>Le preneur veille en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir un pH neutre;</li> <li>- lutter contre les algues;</li> <li>- désinfecter l'eau;</li> <li>- entretenir et détartrer le système de filtration;</li> <li>- renouveler l'eau quand la nécessité s'en fait sentir;</li> <li>- hiverner la piscine et ses accessoires des effets du gel en hiver;</li> <li>- déshiverner et procéder à un nettoyage de printemps de la piscine, ses accessoires et margelles;</li> <li>- vérifier la teneur en chlore;</li> <li>- entretenir les accessoires, bêche et volet ;</li> <li>- ne pas dégrader le revêtement;</li> <li>- prévenir le bailleur de l'existence de toute anomalie ;</li> </ul> <p>Le preneur est responsable des dégradations provoquées par le mobilier et son mauvais usage.</p>
<b>PUITS D'EAU DE PLUIE</b>		<p>Le preneur répare la margelle, il entretient les poulies et les mains de fer. Il remplace les cordes et les chaînes, de même que les poulies et les seaux, sauf destruction par vétusté ou par cas fortuit.</p>
<b>TENTES SOLAIRES</b>		<p>Le preneur aspire régulièrement la toile de tente. Une fois par an, un brossage doux à l'eau claire (sans pression) est recommandé. La toile sera repliée sèche pour la protéger des intempéries et éviter les moisissures. Il met la manivelle à l'abri, après utilisation. Il nettoie régulièrement les bras et profils.</p>
<b>TROTTOIRS</b>	<p>Il répond de l'entretien et des réparations des trottoirs extérieurs.</p>	<p>Le preneur assume le nettoyage, ainsi que le déneigement éventuel en fonction du</p>


**ABORDS et EXTERIEURS**

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		réglement communal, des statuts de l'immeuble et du contrat de bail. Obligation d'avertir le bailleur des déféctuosités afin que celui-ci procède aux réparations nécessaires.



## APPAREILS ELECTROMENAGERS

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
<p>APPAREILS ELECTRO - MENAGERS</p> <p>CUISINIÈRES, FOURS, TABLES DE CUISSON, HOTTE, REFRIGÉRATEURS, CONGÉLATEURS, LAVE- VAISSELLE, LAVE-LINGE, SECHOIRS, ...</p>	<p>Il transmet les modes d'emploi au preneur.</p> <p>Il assume le remplacement des appareils sauf en cas de faute du preneur. Il n'est pas nécessaire de les remplacer par des appareils de même marque. Il suffit que les appareils offrent le même niveau de service que les précédents.</p>	<p>L'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements et spécialement des filtres, gicleurs, ... la préservation des joints d'étanchéité.</li> <li>- le menu entretien ou les petites réparations, telles que par exemple : le remplacement des éléments et/ou boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées, joints des portes, serrures, loquets, ...</li> </ul> <p>Il remplace également les autres accessoires des réfrigérateurs : bacs à légumes, portillon du compartiment congélation, ... Il dégivre régulièrement le frigo et le nettoie sans provoquer de dégât sur la planche de base.</p> <p>Pour les tables de cuisson en vitrocéramique, il est responsable des griffures et cristallisations.</p> <p>Il maintient les bacs à savons, joints des hublots, filtres, ... en bon état de propreté.</p> <p>Il est responsable des dégâts provoqués par l'absence d'utilisation.</p>

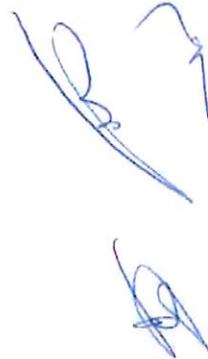
<b>ASCENSEURS</b>	
<u>Objet</u>	<u>A charge du preneur</u>
<p><b>ASCENSEURS – MONTE-CHARGES</b></p>	<p style="text-align: center;"><u>A charge du bailleur</u></p> <p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Obligation de souscrire un contrat comportant des entretiens et des vérifications périodiques de l'installation ainsi qu'une police d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Les grosses réparations, le réglage de la cabine, la mise en conformité, le remplacement des câbles de traction ou les câbles souples.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>A charge du preneur</u></p> <p>L'entretien périodique de l'appareil, les visites de l'organisme chargé du contrôle de la sécurité, les abonnements au service d'appel d'urgence ou de téléphone installé dans la cabine. La prime d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Le remplacement des pièces devant être renouvelées périodiquement suite à l'usage normal et qui relèvent du menu entretien (éléments et accessoires tels que : contacts, boutons, fusibles, interrupteurs, plaquettes de frein, ferme-portes, ampoules,...).</p> <p>Les frais consécutifs à un usage abusif (surcharge, démenagement par ex.).</p>

## CHAUFFAGE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ELECTRIQUES</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si présence d'un groupe de sécurité, le preneur est tenu de l'actionner régulièrement. Sauf clause contraire dans le bail, ce type d'appareil ne fait généralement plus l'objet d'un détartrage périodique.
<b>CHAUFFE-EAU AU GAZ</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il prend en charge le remplacement du serpentin sauf si le preneur n'a pas procédé à l'entretien périodique.	Outre le détartrage, ces appareils doivent subir un entretien périodique par un professionnel conformément aux instructions du fabricant et du bail. Une L'attestation d'entretien doit être remise à la demande du bailleur. Il est responsable du remplacement des joints, des robinets/vannes défectueux(es) et des anodes. Il doit vérifier que l'évacuation des gaz brûlés n'est pas obstruée.
<b>CONDUITS DE CHEMINÉES</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Sont locatives "les réparations aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminées".
<b>RAMONAGE</b>	Il assume les frais de réparations aux conduits de fumée sauf en cas de faute du preneur ainsi que la réfection des souches de cheminées, des constructions maçonnées indispensables au tirage.	Sauf clause contraire, le ramonage et nettoyage est à la charge du preneur. Une attestation d'un professionnel agréé sera exigée et doit être remise au bailleur à chaque passage du ramoneur.
<b>CITERNE Mazout</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. L'étanchéité et la conformité de la citerne ainsi que le remplacement de la jauge incombent au bailleur.	Le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible dans la cuve afin d'éviter l'encrassement de l'installation. En cas de débordement, la remise en état des lieux incombe au preneur qui doit exercer son recours contre le fournisseur du combustible. Il prévendra immédiatement le bailleur.
<b>FOYERS A FEU OUVERT</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locales ou de menu entretien concernant les âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée. Les autres parties de la cheminée, telles que linteaux, jambages, rideau, manteau, foyer, plaque et contre-plaque font l'objet des mêmes soins. De plus, le preneur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- nettoie les résidus de combustion;</li> <li>- entretient les accessoires de fonctionnement, tels que clapet, rideau, pare-flammes, chenets, cendrier, ...; ainsi que, le cas échéant, les matériaux constitutifs de l'encadrement, de la tablette ou de la hotte au moyen de produits spécifiques;</li> <li>- fait ramoner annuellement la cheminée. Il fournira la preuve d'un ramonage récent à sa sortie à la demande du bailleur</li> </ul> Enfin, le preneur est responsable de la conduite du feu, ainsi que du choix et de la qualité du combustible utilisé (voir ramonage). En effet, il doit assurer une bonne combustion, afin d'éviter l'impact sur la qualité de l'air, l'apparition de phénomènes de condensation et la formation de bistre et de goudron. Par contre, le preneur n'est pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée et pour autant qu'il résulte d'un usage normal.
<b>FOYERS A CASSETTE OU</b>		En plus des principes valables pour les foyers à feu ouvert, l'entretien à charge du



<b>CHAUFFAGE</b>	
<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>
<b>INSERT</b>	<b>A charge du preneur</b>
<b>CHAUDIÈRE CONVECTEURS AU GAZ RADIATEURS</b>	<p>Le preneur consiste ici à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nettoyer périodiquement les vitres et parois avec des produits spécifiques;</li> <li>- remplacer le cordon du portillon ou les joints au mastic, le cas échéant.</li> </ul> <p>Le preneur assure l'entretien de cette installation et la protège contre la gelée. Il confie, à un technicien agréé, le contrôle et l'entretien des brûleurs conformément à la législation en vigueur et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les chaudières à combustible liquide, un entretien et un contrôle annuels obligatoires accompagnés d'un ramonage;</li> <li>- pour les chaudières à combustible gazeux, un entretien régulier avec ramonage conformément à la législation ou les clauses du bail.</li> </ul> <p>Le preneur remet l'attestation d'entretien et de contrôle périodique à la demande du bailleur.</p> <p>Le preneur maintient la robinetterie et les vannes en bon état de fonctionnement, notamment en les manipulant régulièrement. Il en est de même pour le circulateur et les vannes thermostatiques qu'il faut parfois débloquer en début de période de chauffe. Il veille à l'étanchéité des raccords. Il maintient une pression d'eau adéquate dans l'installation et procède à la purge des radiateurs, si nécessaire.</p> <p>Il prend en charge le remplacement des petits éléments tels que les joints, gicleur, électrodes, charge du vase d'expansion, accouplements, fusibles, lampes-témoins, contacteurs, etc.</p>



**DIVERS**

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>DEMEMAGEMENT</b>		Le preneur est responsable de tous les dégâts provoqués au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.
<b>INSTALLATION DE GAZ MERULE (SERPULA LACRIMANS)</b>	Il assume l'entretien des canalisations Dès qu'il est prévenu de l'apparition de la mэрule dans l'immeuble loué, le bailleur prend immédiatement les dispositions utiles pour l'éradiquer. En cas de responsabilité du preneur, le bailleur exerce un recours.	Il assume l'entretien des becs et robinets. En cas d'apparition de mэрule durant l'occupation des lieux, il appartient au preneur de prouver que ce dommage est survenu sans sa faute. Il prévient donc toujours immédiatement le propriétaire de l'existence de phénomènes d'infiltration d'eau dans l'immeuble et, a fortiori, de l'apparition de champignons. Il évite soigneusement de stocker du bois dans des locaux humides. Il assure la ventilation normale des locaux et notamment des caves.
<b>VIDE-ORDURES</b>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si le vide-ordure est encore utilisé, le preneur veille à l'entretien de la partie privative. Responsabilité pour dégâts aux parties communes en cas de faute du preneur. Responsabilité pour le jet d'objets détériorant ou obstruant le vide-poubelles.

## ELECTRICITE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>INSTALLATION ELECTRIQUE</b>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement susceptibles de constituer un risque en cas d'usage normal</p> <p>Obligation de mettre à disposition du preneur une installation conforme aux règlements et prescriptions administratives, ne présentant pas un danger en cas d'usage normal.</p>	<p>Le preneur use de l'installation en fonction de ses caractéristiques. Il ne modifie aucun des éléments du tableau électrique. Il remplace les petits accessoires endommagés ou défectueux : interrupteurs, prises, témoins lumineux, fusibles, disjoncteurs, ampoules, soquets, etc... par des composants identiques.</p> <p>En cas de modification de l'installation, il devra faire procéder à la certification de conformité et remettre une copie de l'attestation de conformité au bailleur. À moins que le bailleur n'y renonce, il sera tenu de remettre l'installation dans son pristin état (y compris l'enlèvement des câbles et équipements placés, notamment, dans les faux-planchers, faux-plafonds, gaines, etc... hors abus de droit).</p> <p>Dans ce cas, il supportera les frais d'une nouvelle certification.</p> <p>Le preneur conserve, à chacun des points lumineux, une longueur de fils apparents suffisante (+/- 10 cm) faute de quoi il pourra être tenu de remplacer les fils dans les gaines. Il devra équiper les fils nus d'un connecteur isolant.</p>
<b>PARLOPHONES ET VIDEOPHONES</b>	<p>Il assume la réparation ou le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Ils ne nécessitent, en principe, pas d'entretien. Le preneur maintient cependant en bon état de propreté le cornet, son support et le cordon.</p> <p>Il remplace la capsule micro des postes intérieur et extérieur (à concurrence des quotités du bien loué si la sonnerie extérieure est commune). Il prend en charge le remplacement de petits accessoires électriques du mécanisme d'ouvre-portes électrique.</p> <p>Il n'est, a priori, pas responsable d'un mauvais fonctionnement ou d'une panne, sauf faute de sa part.</p>
<b>SONNERIES</b>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Il assume l'entretien total des sonneries et le remplacement des accessoires électriques.</p>
<b>TELEPHONIE ET DATA</b>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement pour autant que ces équipements soient propriété du bailleur.</p>	<p>Le preneur utilise de préférence les gaines, faux-planchers et locaux techniques mis à sa disposition par le bailleur pour installer les équipements de téléphonie.</p> <p>En fin de bail, il prend les dispositions utiles pour enlever tous les équipements ajoutés par lui ou ses fournisseurs et notamment les câbles tirés dans les gaines de sol.</p> <p>Il répare tous les dégâts causés par la pose et l'enlèvement des câbles, boîtiers, tableaux et appareils.</p>

## MENUISERIES

Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
<b>CHARNIERES, GONDS ET PAUMELLES</b>  <b>QUINCAILLERIES</b>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il est tenu de veiller à la propreté des différents éléments constituant les charnières, gonds et paumelles et à la bonne lubrification ou au graissage des axes ou broches. Il veille à leur bonne fixation. Il remplace les rondelles usées. Les réparations locatives ou de menu entretien des quincailleries sont à la charge du preneur. En cas de bris, il est présumé responsable. Il entretient les métaux nobles (or, bronze, cuivre, laiton, ...) avec le plus grand soin, en utilisant les produits appropriés. Il ne peut ni peindre, ni vernir les quincailleries et il évite soigneusement de les maculer.
<b>COUPOLES ET LANTERNEAUX</b>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il maintient les coupoles et lanterneaux en bon état de propreté et enlève les dépôts et mousses sur la face extérieure, à moins que celle-ci ne soit pas accessible. S'il y a une partie ouvrante, il actionne régulièrement cette dernière et graisse le mécanisme de commande.
<b>CHASSIS DE FENÊTRE ET PORTES</b>  <b>PORTES ET PORTILLONS</b>	Il prend en charge le remplacement des vitres brisées ou fêlées par cas fortuit, force majeure, suite à un vice de placement pour autant, dans ce dernier cas, que le bailleur ait été averti par le preneur. Il assume la peinture des boiseries extérieures aussi souvent que nécessaire pour éviter les dégradations du bois.	Le preneur assume le nettoyage régulier des châssis côté intérieur et, en particulier, des canaux d'évacuation des eaux de condensation, ainsi que de la chambre de décompression. Il nettoie également la face extérieure des châssis ouvrants ou normalement accessibles, au même titre que les vitres. Il évite de fixer des accessoires aux châssis, dans le cas contraire, il répond des dégâts occasionnés. Il fait fonctionner régulièrement les battants pour en éviter le blocage. Il entretient les systèmes de fermeture et les utilise correctement. Il n'est pas responsable du mauvais fonctionnement d'un châssis dû à un mouvement du bâtiment ou à la dilatation naturelle du matériau. Les dégâts causés entraînent parfois le remplacement de la totalité de l'élément concerné. Dès lors, le preneur s'abstient d'y pratiquer des découpes et entailles, d'y forer des trous ou d'y fixer des accessoires. Il est responsable des taches, des coups, griffures et échardes. Le menu entretien étant à sa charge, le preneur refixe les baguettes, les socles et les moulures qui se détachent. Il n'est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiserie ou des dégâts causés par le retrait du bois que s'ils sont la conséquence d'un climat intérieur trop humide ou trop sec, résultant du mode d'occupation. Il prévient le bailleur de la nécessité de procéder aux travaux de mise en peinture ou de protection des menuiseries, avant que la bonne conservation du bois ne soit compromise. Le bailleur est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloisons ou de fermeture

<b>MENUISERIES</b>	
<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>
	<u>A charge du preneur</u>
<b>ESCALIERS</b>	<p>des boutiques.</p> <p>Il répond des dégâts causés aux portes et fenêtres par l'absence d'usage sur un long terme, ou encore de mauvaises fermetures répétitives.</p> <p>Le preneur est responsable du déchaussement des fuseaux et balustres, ainsi que du descellement des mains-courantes sauf usage normal.</p> <p>Il ne répond pas de l'usure normale de la main-courante et au droit de la ligne de foulée des marches mais bien des coups, éclats et percussions.</p> <p>Le preneur lave régulièrement les vitres intérieures et extérieures, sauf celles qui sont inaccessibles.</p> <p>Il répond du bris des vitres, à moins qu'il n'y ait vice de pose, cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Le preneur supprime toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres.</p> <p>Il veille à ne pas endommager les films adhésifs décoratifs.</p> <p>Le preneur répond des dégradations du joint (par ex. lacerations par un animal domestique, ...)</p> <p>Dans le cas de volet roulant, le preneur entretient et graisse le mécanisme, les guides et rails si nécessaire. Le remplacement de la sangle lui incombe.</p> <p>Le preneur manipule les volets régulièrement pour en éviter le blocage.</p> <p>Il nettoie les faces accessibles des volets.</p>
<b>VITRES ET GLACES VITRAUX</b>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'usage difficile ou dangereux.</p> <p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usage normale, de cas fortuit, de force majeure.</p> <p>La remise en état des joints vétustes est à charge du bailleur.</p>
<b>VOLETS</b>	<p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p>

## NETTOYAGE

Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
<b>DESINFECTIION</b>		<p>Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation notamment, des parasites, tels que cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.</p> <p>Le traitement spécifique des moquettes si le preneur a détenu des chiens ou des chats.</p> <p>Certains locaux à usage particulier (étables, chenils, ...) doivent faire, d'office, l'objet d'une désinfection en fin de location.</p>
<b>NETTOYAGE</b>	<p>Le bailleur informe le preneur sur le mode d'entretien et les produits à utiliser.</p>	<p>Le preneur maintient le bien loué, y compris tous ses équipements, en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée et en cas de doute, demande conseil au bailleur.</p> <p>Le preneur utilise les lieux mis à sa disposition en bon père de famille et les nettoie régulièrement. L'obligation de rendre les lieux en bon état de propreté reste d'application, quel que soit l'âge des décors. Il sera tenu du lessivage des plafonds et des murs en cas d'empoussièrément ou de souillures.</p> <p>Lorsque le preneur quitte les lieux, le bien est vide et propre.</p> <p>Outre les éventuels frais de nettoyage, le preneur supporte les frais d'enlèvement des objets, décombres et détritus.</p>
<b>NICOTINE</b>		<p>Ces dépôts entraînent des frais spécifiques de remise en état à charge du preneur : pour les peintures, un lessivage et, dans certains cas, l'application d'une couche de fond pourra être exigée, quel que soit le degré d'amortissement.</p> <p>Les voiles, tentures, tapis et textiles divers imprégnés d'une forte odeur doivent également être nettoyés incluant, le cas échéant, les frais de transport, de dépose et repose.</p>
<b>PIGEONS</b>	<p>Il prend en charge la mise en œuvre de dispositifs tels que fils tendus, tiges, filets, ...</p>	<p>Le preneur répond aussi du nettoyage spécifique des équipements, tels que : prises et interrupteurs électriques, prises d'air, radiateurs et convecteurs (extérieur et intérieur).</p> <p>Le preneur est responsable des dégâts causés par les pigeons qui lui appartiennent.</p> <p>Dans certains cas, une désinfection est nécessaire, car les pigeons sont porteurs de maladies.</p> <p>D'autre part, le preneur empêche les pigeons et autres volatiles de pénétrer dans l'immeuble. Si nécessaire, il prévient le bailleur.</p>
<b>RIDEAUX, TENTURES ET VOILAGES</b>	<p>Il répond de la vétusté.</p>	<p>Il procède au nettoyage régulier et de façon adéquate.</p> <p>Il répond des accrocs, déchirures, auréoles, ainsi que des brûlures de cigarettes, survenus lors de l'occupation des lieux. Il remplace les cordons de manoeuvre des tentures et persiennes.</p> <p>Il répond des rétrécissements consécutifs à un nettoyage inadéquat. Les décolorations provoquées par le soleil et la lumière sont considérées comme usure normale.</p>

## PLOMBERIE

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>ADOUCCISSEURS, FILTRES ET APPAREILS DE TRAITEMENT DE L'EAU</b>	Le bailleur répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement sans aucun effet. Il fournit le mode d'emploi au preneur.	Les appareils à processus physico-chimiques (adoucisseurs les plus courants) doivent impérativement être utilisés et entretenus par une firme spécialisée à charge du preneur qui prévient, sans délai, le bailleur ou le spécialiste en cas d'apparition d'un défaut de fonctionnement. Pour les appareils électriques ou magnétiques, il n'y a pas d'entretien à faire mais le preneur ne peut pas débrancher l'appareil. Pour les appareils chimiques, l'entretien consiste à remplacer périodiquement le produit de traitement. Le preneur veille à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- manipuler, plusieurs fois par an, les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre;</li> <li>- utiliser, sans interruption, l'adoucisseur ou tout autre système similaire mis à sa disposition ;</li> <li>- préserver les installations contre la gelée, avec vidange éventuelle;</li> <li>- couper l'alimentation en eau de l'immeuble, en cas d'absence prolongée ;</li> <li>- ne pas endommager l'isolation thermique ;</li> <li>- bouchonner correctement les canalisations de gaz en attente;</li> <li>- garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons ;</li> <li>- Détartre régulièrement les moussesurs ou brise-jet.</li> </ul> Il répond : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la corrosion qu'il a provoquée, par exemple, en créant un couple galvanique;</li> <li>- des dégradations par l'utilisation d'acide;</li> <li>- des dégâts causés à l'immeuble par suite de l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eaux usées (sauf vice de construction);</li> <li>- des conséquences de l'entartrage des canalisations et appareils dû à la non-utilisation de l'adoucisseur mis à sa disposition.</li> </ul> Le preneur doit veiller au bon écoulement de l'effluent. Il ouvre donc régulièrement les taques et, si nécessaire, dégage ou débouche (éventuellement par un professionnel) les canalisations. Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements. Il supportera les frais liés au débouchage des conduits à moins que le bouchon ne soit lié à un défaut de l'installation. Le preneur n'a aucune charge d'entretien. Il préserve toutefois les compteurs d'eau du gel. Le preneur est responsable du bon fonctionnement de l'installation et, dans ce but, il veille à ne pas introduire des matières ou produits risquant de perturber le processus normal de fonctionnement. Il effectue à ce titre, périodiquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'écumage des mousses flottantes pour les fosses de décantation et septiques, ainsi</li> </ul>
<b>CANALISATIONS ET TUYAUTERIES (voir aussi appareils sanitaires et robinetterie)</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	
<b>CHAMBRES DE VISITE EGOUTS COUVERCLES ET GRILLES</b>	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	
<b>COMPTEURS D'EAU</b>	Si compteur de passage, le bailleur assume le remplacement suite à la vétusté, cas fortuit, force majeure ou vice de placement. Le bailleur est tenu de renseigner le preneur sur le type d'installation mise à sa disposition, sur son mode d'utilisation et sur l'emplacement des divers regards et chambres de visite. La vidange et le curage, ainsi que le remplacement du substrat des	
<b>FOSSES SEPTIQUES - SEPARATEURS DE GRAISSE ET FILTRES</b>		

**PLOMBERIE**

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
BACTERIENS	filtres des équipements précités, sont à charge du bailleur, pour autant qu'ils ne soient pas rendus nécessaires par la faute du preneur ou sauf clause contraire dans le bail.	que pour les séparateurs de graisses; - le nettoyage au jet d'eau de la masse filtrante des filtres bactériens (au moins une fois par an).



## REVETEMENTS

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>CARRELAGE</b>	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	<p>Le preneur les nettoie régulièrement avec des produits spécifiques de manière qu'aucun dépôt n'apparaisse.</p> <p>Il évite de percer les carreaux muraux pour y fixer des accessoires divers ou des armoires suspendues.</p> <p>Il est responsable des dégradations (trous, éclats, fissures, bris, ...)</p> <p>Il assume le remplacement si quelques carreaux ou dalles seulement sont cassés et ce en raison d'une présomption de faute du preneur.</p> <p>Il est responsable en cas d'empreintes indélébiles ou de surcharges pouvant provoquer des descellements.</p> <p>Il est responsable pour griffures, fêlures os brisures.</p> <p>Il doit enlever les accessoires de tapisserie, les clous et les crampons et réparer les dégâts. Il interviendra éventuellement dans les frais de restauration des décors.</p>
<b>CLOUS - CRAMPONS - PITONS - ACCESSOIRES DIVERS</b>		
<b>ENDUITS</b>	Le bailleur est responsable des dommages constructifs tels que les décolllements, défauts de mise en œuvre, fissurations, humidité sans relation avec l'occupation	<p>Il répond de tout dommage, sauf s'il est dû à une cause externe, par exemple, la présence d'humidité ascensionnelle.</p> <p>Il répare toutes les dégradations causées par l'utilisation de clous, crampons et chevilles.</p>
<b>FAUX-PLAFONDS</b>	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	<p>Le preneur répond des dégradations (traces de coup et de fixation, perforations, écrasements d'arêtes, angles brisés, ...) occasionnées aux éléments constitutifs du faux-plafond pendant son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.</p>
<b>MARBRE ET PIERRE NATURELLE</b>	Il prend en charge la réparation des dégâts résultant d'un défaut de placement, des mouvements du bâtiment, d'un vice de la matière.	<p>Le preneur prend un soin tout particulier de ce matériau qu'il entretient régulièrement avec des produits adéquats.</p> <p>Il est responsable des griffures, sauf celles résultant d'un usage normal, des coups, écornures, taches, traces de dépose, de graisse, de rouille.</p> <p>Il est défendu au preneur de pratiquer des percements et des scellements dans la pierre naturelle.</p>
<b>MIROIRS</b>		<p>Le preneur entretient le miroir comme une vitre normale et vérifie les points de fixation.</p> <p>Il est responsable de la dégradation par oxydation du tain due à une mauvaise maîtrise de l'hygrométrie du local.</p> <p>Il est responsable des bris, éclats et coups divers.</p>
<b>PAPIERS DE TAPISSERIE</b>	Il répond des vices de placement et de la vétusté.	<p>Le preneur est tenu d'effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dépoussiérage des revêtements;</li> <li>- le lessivage des revêtements lavables;</li> <li>- le recollage des lés qui se soulèvent localement.</li> </ul> <p>Il maintient un climat intérieur normal, afin d'éviter des dégradations dues à des températures ou à des taux d'humidité anormaux.</p> <p>Si le preneur a causé de tels dégâts, il peut être tenu, au moment de la sortie locative,</p>



## REVETEMENTS

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		<p>d'une intervention dans le coût du remplacement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits.</p> <p>Les dégâts dont le preneur est tenu sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les crayonnages, traces de griffures, éraillures, taches, souillures et traces de coup diverses;</li> <li>- le fait de peindre sur un papier existant qui n'est pas prévu à cet effet;</li> <li>- le retapissage sur un papier existant (surtout en relief) sans enlèvement préalable de ce dernier (sauf s'il s'agit d'un papier de fond).</li> <li>- le papier posé par le preneur, mais dont les coloris, motifs et caractéristiques ne correspondent pas aux goûts usuels ou à la destination des locaux.</li> </ul>
<p><b>PARQUETS</b></p> <p>Il répond des vices de placement, des décolorations de parquet dues aux UV du soleil et de l'usure du vernis d'un escalier, dans la ligne de foulée.</p> <p>Le bailleur informe le preneur du type de produit et de la méthode d'entretien.</p>		<p>S'il s'agit d'un parquet ciré, le preneur le nettoie à sec et, lorsqu'il y a des taches, les fait disparaître à l'aide de térébenthine et éventuellement en utilisant de la laine d'acier avant réencausticage. Il évite une mise en cire excessive.</p> <p>Le preneur ne peut procéder à la vitrification du parquet, sans autorisation préalable du bailleur.</p> <p>Dans le cas d'un parquet vitrifié, le preneur le nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les lames qu'il a griffées, brûlées ou détériorées. Lorsque les dégâts nécessitent un nettoyage, traitement ou racleage, il est généralement effectué sur la totalité de la surface du local. Tout racleage prématuré dû à la faute du preneur peut justifier, en outre, le paiement d'une indemnité de dépréciation.</p> <p>Le preneur est tenu des dégâts provoqués par des meubles très lourds, ainsi que par les talons de chaussures.</p> <p>Il n'est pas responsable des dégâts résultant d'un mauvais placement ou de l'usure normale, qui est appréciée en fonction de l'affectation des lieux.</p>
<p><b>PEINTURES ET VERNIS</b></p> <p>Voir également "Nicotine".</p>	<p>Les peintures extérieures sont à charge du bailleur.</p> <p>Pour les peintures intérieures, il répond de la vétusté.</p>	<p>Le preneur entretient les peintures et vernis avec le plus grand soin, en tenant compte de leurs caractéristiques. Dans certains cas, cet entretien se limite à un dépoussiérage (peintures non lavables). Plus généralement, cependant, le feuil de peinture peut être nettoyé et le preneur procède dès lors au lavage dès que nécessaire. Il utilise, pour ce faire, des produits appropriés.</p> <p>En fin d'occupation des lieux, les peintures - même amorties - ne peuvent être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses.</p> <p>Dans le cas où les peintures ne sont pas considérées comme amorties et qu'elles doivent être renouvelées par la faute du preneur, ce dernier supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée d'occupation. Même lorsque la peinture est considérée comme amortie, le preneur répare localement les petites dégradations à</p>

## REVETEMENTS

Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
<b>PLANCHERS ET DALLES DE SOL</b>	<p>Le bailleur répond de la vétusté.</p> <p>Il répond des dégâts qui trouvent leur origine dans la pose défectueuse d'un revêtement ou dans l'emploi pour sa fixation de produits inadéquats.</p> <p>Il répond de la vétusté.</p>	<p>l'enduit, dues notamment à la pose d'accessoires de tapisserie, de chevilles, de clous et de crampons.</p> <p>Le preneur s'entend avec le bailleur avant de procéder à une quelconque modification des peintures et confirme l'accord intervenu entre eux par un écrit qui fait partie intégrante du dossier.</p> <p>Si le preneur repeint les locaux sans accord, il choisit une peinture d'une tonalité et d'une qualité correspondant à ce qui existait à son entrée dans les lieux. Dans le cas contraire ou de choix d'une tonalité fantaisiste, il peut être tenu du renouvellement de la peinture. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.</p> <p>Avant la prise en location, le preneur s'informe de la charge d'utilisation et respecte cette dernière. Il est tenu pour responsable des désordres résultant d'une surcharge.</p> <p>Si le preneur place un revêtement de sol sur le plancher, il est tenu pour responsable des dégradations qui en sont la conséquence.</p>
<b>REVETEMENTS MURAUX</b>	<p>Il répond de la vétusté.</p>	<p>Le preneur assume l'entretien des revêtements muraux en ce y compris refixer les plinthes qui se seraient détachées du mur, sauf en cas de vice de pose.</p> <p>Il est responsable des parties de revêtements endommagées par sa faute et remplacement partiel ou total (si besoin en est) à ses frais.</p>
<b>REVETEMENTS DE SOL SOUPLES</b>	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>L'entretien des revêtements de sol souples incombe au preneur. Il est tenu à réparation en proportion de la durée de vie normale du revêtement.</p> <p>L'usage de godets, feutres ou autres protections est recommandé pour éviter l'enfoncement excessif des pieds de meubles.</p> <p>Le preneur répondra des griffures, traces de coups, déchirures, taches, traces de talons.</p> <p>Il maintient le revêtement en bon état de propreté.</p> <p>Si le preneur est responsable du manque de nettoyage, il l'est également des dégâts causés par une méthode de nettoyage inadaptée. Citons, par exemple, les décolorations, l'utilisation d'un shampooin liquide sur une moquette dimensionnellement instable ou sur un support sensible à l'eau (un plancher en bois, par exemple).</p> <p>Tout comme le parquet, les revêtements de sols stratifiés sont très sensibles à l'eau.</p> <p>Le preneur nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière très légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les éléments qu'il a griffés, brûlés ou détériorés.</p> <p>Il est responsable des rayures, coups, éclats, ...</p>
<b>REVETEMENTS DE SOL STRATIFIÉS</b>	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>Tout comme le parquet, les revêtements de sols stratifiés sont très sensibles à l'eau.</p> <p>Le preneur nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière très légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les éléments qu'il a griffés, brûlés ou détériorés.</p> <p>Il est responsable des rayures, coups, éclats, ...</p>
<b>TAPIS DE PIERRE</b>	<p>Il répond des décolorations dues à la lumière ainsi que des vices de placement.</p>	<p>Le preneur entretient les tapis de pierre par un nettoyage approprié notamment en aspirant régulièrement les poussières et saletés.</p> <p>Dans le cas de taches, le preneur les nettoie avec une serpillière légèrement humide.</p>


## SANITAIRES

Objet	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<b>BAIGNOIRES ET DOUCHES</b> <i>« Voir également appareils sanitaires et robinetterie »</i>	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, sauf en cas de faute du preneur.	Suivant le type de matériau, le preneur fait procéder à la réparation des éclats dans les règles de l'art (une retouche visible ne peut pas être considérée comme une remise en état valable). Il entretient et remplace éventuellement le joint souple en périphérie de la baignoire/douche. Il peut être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations suite à une défectuosité de ce joint s'il n'en a pas informé le bailleur. Il est responsable des dommages qui seraient provoqués par l'enlèvement d'adhésifs antidérapants. Il entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'alfrération du brillant. Il remplace le flexible de la baignoire/douche.
<b>WC ET CHASSES D'EAU</b>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, notamment le remplacement du flotteur du réservoir, de la chasse d'eau ainsi que de la totalité de l'installation (sauf en cas de faute du preneur).	Chasse : Il procède au remplacement des joints et à l'élimination du calcaire. Il répare et remplace le dispositif de commande. Il veille au réglage du flotteur si nécessaire.  W.C. : il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés. Il maintient la cuvette en bon état de propreté.
<b>APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES</b> <i>Voir également "Baignoires et douches".</i>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.  Les robinets à disque en céramique ne nécessitent pas d'entretien spécifique et supplémentaire. Le bailleur assume le remplacement de la cartouche thermostatique.	Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le preneur veille encore : - au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements; - au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousses, flexibles et pannes; Il remplace les inverseurs défectueux par manque ou mauvais entretien. - au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, receveurs de douche, W.C., etc ... en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (synthétique, inox, faïence, ...); - à la manipulation régulière des robinets thermostatiques et vannes d'arrêt afin d'en éviter le blocage. - Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires.  En cas de joints vétustes ou défectueux, le preneur prévient le bailleur (sauf voir les postes baignoire, douches et WC)

## SECURITE

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
<b>CLES-BADGES-CARTEIS MAGNETIQUES-PUCIS</b> <i>Voir également "Télécommandes". + voir quincaillerie</i>	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur entretient et graisse les serrures. Lorsqu'il quitte les lieux, le preneur doit restituer toutes les clés (y compris les exemplaires supplémentaires) et remplacer les clés manquantes, endommagées ou hors d'usage. Lorsqu'il s'agit de clés de sécurité numérotées, l'original est remis et non une copie. En cas de vol ou de perte des clés donnant accès au bien loué, le preneur sera tenu au remplacement de ou des serrures(barillets) concernées avec le même nombre de clés. Dans le cas de boîtier à code, le preneur transmet le code en usage au moment où il quitte les lieux. En cas de perte de badge, de carte magnétique ou de boîtier à puce, les coûts de fourniture et de reprogrammation sont à charge du preneur.
<b>TELECOMMANDES</b>	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure.	Il n'y a pas d'entretien sauf le changement de piles à charge du preneur. En cas de perte ou de vol, le preneur en est entièrement responsable. Dans le cas de télécommandes codifiables pour immeubles à appartements multiples : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le prix d'un nouveau boîtier est pris en charge par le preneur;</li> <li>- la gérance est avertie de la perte / du vol;</li> <li>- la fréquence de toutes les télécommandes et du récepteur est modifiée;</li> <li>- le preneur supporte les éventuels frais administratifs qui en découlent.</li> </ul> Dans le cas d'une télécommande à fréquence unique : le preneur supporte tous les frais (de remplacement et nouvelle programmation) de cette perte ou vol. En ce qui concerne les commandes à distance (porte de garage, grille, ...), le preneur remplace le boîtier éventuellement perdu et fait procéder à une nouvelle programmation.
<b>VOL ET VANDALISME</b>	En l'absence de faute du preneur, le bailleur (ou son éventuelle assurance) supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble loué lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme.	En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur n'est pas responsable mais doit en faire immédiatement la déclaration auprès de la police. Il transmet ensuite le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il pourra être tenu pour responsable des dommages.
<b>ALARME</b>	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
<b>DETECTEURS D'INCENDIE</b>	Il assume le placement initial et le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
<b>EXTINCTEURS</b>	Il assume le placement des extincteurs obligatoires,	Il prend en charge l'entretien et le contrôle des extincteurs (recharge, réparation)

## Règlement d'ordre intérieur de la Résidence "LES MUGUETS"

1. Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble (surtout entre 22h. et 7h.), la propreté de l'immeuble et de ses abords ne soient à aucun moment troublés par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ou de leur visiteurs.
2. Afin d'empêcher les collecteurs ou démarcheurs de pénétrer dans l'immeuble, les occupants veilleront à ce que les portes d'entrées et les portes des garages soient toujours fermées quel que soit le moment du jour ou de la nuit. Il est strictement défendu aux collecteurs ou démarcheurs de circuler librement dans les couloirs.
3. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs; à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objets la vente ou la location de leurs appartements.
4. L'existence dans le complexe, d'animaux domestiques ne pourra être considérée que comme simple tolérance. Les occupants veilleront à ce qu'aucun animal ne soit source de nuisance par bruit, odeur ou autre. Le syndic pourra prendre les mesures qui s'imposent pour que semblable tolérance soit retirée.
5. Les enfants non accompagnés ne peuvent se servir de l'ascenseur. Chacun est tenu de respecter la note précisant la façon d'utiliser l'ascenseur. Il est strictement défendu d'utiliser l'ascenseur pour les déménagements ou emménagements.
6. Les allées de garages devront rester libres en tout temps, le stationnement y est donc interdit.
7. Le syndic devra obligatoirement être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous emménagements ou déménagements. Tous les dégâts occasionnés lors de l'emménagement ou du déménagement sont à charge de l'occupant responsable.
8. Les halls, escaliers, paliers, dégagements, terrasses devront rester libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit, sans l'accord préalable du syndic. Il est strictement défendu de déposer les poubelles sur les balcons ou terrasses. Ils seront impérativement sortis, par vos soins, chaque mardi après 19h30.
9. Il est interdit de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs, de sécher du linge aux fenêtres. L'utilisation des machines et l'étalement du linge est interdit sur les terrasses en façade, tapis et carpettes ne peuvent y être secoués.
10. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, etc.
11. Il ne pourra être établi dans l'immeuble et dans les garages, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les bonbonnes à gaz sont interdites.
12. Il est strictement défendu d'évacuer, huiles et graisses dans les égouts via les éviers, baignoires, WC ou sterput.
13. Le forfait des charges mensuelles, établi par l'assemblée générale, devra être payé anticipativement, au plus tard le cinquième jour de chaque mois. A défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard. Chaque quinzaine étant comptée et due en entier. Ces charges seront versées sur le compte banque de votre propriétaire.
14. En plus des assurances communes de l'immeuble, chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les risques locatifs et les risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.
15. Le bruit véritable calamité, doit être pour chacun une préoccupation essentielle. Evitons donc les déplacements impétueux chaussés de souliers à talons durs. Dans les appartements chaussons des pantoufles, diminuons le son de nos appareils de radio, manipulons les portes avec douceur, effectuons nos travaux ménagers ou autres et prenons notre bain à des moments où vous êtes certains de ne pas importuner vos voisins.
16. Ces dispositions ne sont pas limitatives. Toute réclamation, suggestion, infraction constatée au présent règlement doit être adressée par écrit au syndic.



