

BAIL APPARTEMENT

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre les soussignés :

S.A. MPC IMMO
Représentée par son administrateur
Monsieur DEGODENNE
N.N. : 44.06.02-049.81
Né le 02/06/1944 à Bastogne
Ayant son siège social Grand Rue 46
A 6700 ARLON
Numéro d'entreprise : 0454.901.987
Tél. : 0495/25.05.15

ci-après dénommé « *le bailleur* »
d'une part,

Et

BAIROLLE Paulette Gabrielle
Domiciliée : Quai de Rome 46/0072
A 4000 Liège
Née le : 24/02/1945 à Liège
NN : 45.02.24-036.09
GSM : 0499/13.37.19

ci-après dénommé « *le preneur* »

Les parties reconnaissant donner leur autorisation de voir figurer les numéros nationaux aux présentes.

Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet du contrat

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, **un appartement sis boulevard de la Sauvenière 24/51 avant à 4000 LIEGE**, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

Le preneur affectera l'immeuble à l'usage exclusif de son habitation principale.

Le preneur s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité professionnelle ou commerciale principale ou accessoire.

Un état des lieux annexé à la présente convention fournit la description et l'état des locaux et des abords.


Le preneur reconnaît que le bien répond, lors de la signature de la présente convention, aux conditions légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité reprises à l'article 2 de la loi du 20 février 1991 ainsi qu'à la loi du 13 avril 1997.

Le preneur déclare avoir reçu le bien loué en bon état d'entretien et ne pas avoir constaté d'autres défauts ou dégâts que ceux repris dans ce relevé.

2. Destination du bien loué

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur. **Ils seront dès lors occupés exclusivement par un adulte au maximum.**

L'affectation décrite ci-dessus ne pourra être modifiée en tout ou en partie par le preneur qu'avec l'accord express et écrit du bailleur.

B.P. 

Le preneur s'engage expressément à aviser le bailleur de tout changement de domicile ou d'état civil, dans un délai maximum d'un mois, le non respect de cette clause étant considéré comme un manquement grave, ouvrant le droit à une résiliation de la présente convention.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle «solde de tout compte» ne couvrant pas la présente éventualité.

3. Durée du bail

Ce bail est consenti **pour une durée de trois ans, prenant cours le 1^{er} Juillet 2014**. Celui-ci prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur, TROIS MOIS avant l'expiration du bail, par envoi recommandé.

Toutefois si le preneur met fin au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Celle-ci est égale à trois mois, 2 mois ou 1 mois, selon que le bail prend fin au cours de la 1^{er}, 2^{ème} ou 3^{ème} année.

A défaut d'un congé donné dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée.

Le preneur pourra alors résilier ce bail de neuf ans, à la date anniversaire, moyennant un congé de trois mois envoyé par lettre recommandée au bailleur ou à son mandataire, le préavis devant, dans tout les cas, toujours prendre cours le 1^{er} du mois.

4. Loyer

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de **500 € (CINQ CENTS EURO)**, payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le premier de chaque mois, à date exacte, et pour la première fois avant l'entrée dans les lieux loués. Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer devra être payé par virement au compte automatique n° **BE66 0013 9467 0343** ouvert par le propriétaire.

En plus de son loyer, le preneur paiera **une provision de 90 € (NONANTE EURO) pour couvrir ses consommations de chauffage, d'eau chaude et les frais communs, en ce compris les frais de gérance.**

En plus de son loyer, le preneur paiera ses consommations d'électricité et d'eau directement aux compagnies respectives. Pour ce faire, il ouvrira les compteurs à son nom.

5. Indexation


Le loyer de base est expressément lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et est adapté, chaque année, au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule suivante :

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

L'indice santé de départ (**base 2013**) est celui du mois qui précède la signature du bail, soit celui du mois de Mai 2014 correspondant à **100,29 points**.

Le nouvel indice santé sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédents celui de la demande.

BP. 

6. Garantie

Le preneur devra toujours tenir le bien loué garni d'un mobilier suffisant pour garantir au moins six mois de loyer.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après, qui lui sera restituée, en principal et intérêts, à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur ou son mandataire, sous déduction des sommes éventuellement dues.

Le preneur placera, avant la prise de possession du bien loué la somme de **1000 € (MILLE EURO)**, sur un compte individualisé, ouvert à son nom, auprès de la SA KORFINE, Nijverheidskaai 3/0021 à 8500 COURTRAI. Cette formalité sera effectuée par la sprl INFORIM, lors de l'établissement du bail. Les intérêts produits par les sommes ainsi placées seront capitalisés (article 10 de la loi du 20/02/1991).

Le preneur ne pourra jamais faire servir sa caution comme paiement de loyer ou de charges, et ce même en fin de bail. En effet, la caution doit rester intégrale, sous réserve de l'état des lieux et de toutes sommes éventuellement dues par le preneur.

7. Retards de paiements

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois, à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

D'autre part, si le loyer n'est pas payé pour le 1^{er} de chaque mois, celui-ci sera sujet à une indemnité forfaitaire de 37,18 €, notamment pour frais administratifs et lettre recommandée.

En cas de retard de loyer, le bailleur pourra résilier le bail par toutes voies de droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts et ce, dès le premier retard. En outre, il est expressément convenu qu'après trois rappels, le bail sera rompu d'office, même si ces rappels concernent un seul et même mois.

8. Impôts

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés dans la quinzaine de leur réception par le preneur, proportionnellement à la durée de son occupation.

9. Abonnements, raccordements, redevances

Les abonnements, raccordement, redevances aux distributions, notamment d'électricité, eau, téléphone, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

10. Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux sans l'accord écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui, à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, corridors, cours et dépendances et à user des lieux, de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

Dès que le locataire détiendra dans l'immeuble un chien, un chat ou tout autre animal, son loyer mensuel sera majoré d'un montant forfaitaire de 37,18 € par animal, ce paiement n'implique pas que le bailleur accepte la détention de l'animal.

11. Entretien et réparations

Le preneur occupera l'immeuble en bon père de famille.

Le locataire s'engage à utiliser avec le plus grand soin les appareils mis à sa disposition par le bailleur et notamment les appareils de chauffage, de distribution d'eau chaude, eau froide, réfrigérateurs, éléments de cuisines et tous autres éventuels, cette énumération n'étant pas exhaustive. Toute réparation ou remplacement apparaissant devoir être fait devra être porté à la connaissance du bailleur et réalisé uniquement aux frais du preneur.

Il veillera à la non apparition et multiplication de parasites de quelque nature que ce soit (blattes, souris, ...). Il supportera seul les frais éventuels de désinfection.

Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fêlées ou brisées. Le preneur veillera à ce que les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, pour quelque cause que ce soit, si c'était le cas, tous les frais de débouchage et autres seront portés aux frais exclusifs du preneur.

Le renouvellement, en temps utile, des peintures et tapisseries intérieures seront à charge du preneur, mais devront être effectuées **sur accord du bailleur**.

Le preneur est tenu d'avertir immédiatement par écrit le bailleur lorsque de grosses réparations qui seraient à sa charge semblent nécessaires. A défaut de ce faire, le preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

Le preneur devra supporter, sans qu'il puisse demander une indemnité quelconque ni une réduction de loyer, tous les travaux de réparations à charge du bailleur, même si ceux-ci durent plus de quarante jours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible, toutes les mesures pour y remédier.

Le bailleur supportera uniquement les grosses réparations comme: le renouvellement d'appareils sanitaires, du chauffage central, de la toiture, du gros œuvre, rendues nécessaires par vice, vétusté et cas fortuit.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, il lavera régulièrement les fenêtres et les châssis, les sanitaires, et il lavera les peintures si nécessaire. Le bailleur pourra visiter l'appartement deux fois par an et en faire exécuter le nettoyage complet, par les personnes de son choix, aux frais du preneur, dans le cas où il estimerait que celui-ci n'est pas bien entretenu.

12. Amélioration

Toutes améliorations ou transformations ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

A la fin de l'occupation par le preneur, et ce quelle qu'en soit la cause, le bailleur pourra, sauf convention expresse constatée par écrit, conserver, sans indemnité, tous les travaux exécutés par le preneur dans l'immeuble, et ce quelle que soit leurs nature et importance.

Toutefois, le bailleur conservera la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

13. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usure normale ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux

B F

contradictoire par la sprl INFORIM, rue Grétry 97/0002 à 4020 Liège, **à frais partagés, soit 300 € (TROIS CENT EURO) + T.V.A y compris l'état des lieux de sortie.**

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux et qu'il aura effectué un nettoyage complet du bien loué. Tous les dégâts constatés, à l'exception de ceux résultant de l'usure locative, devront être réparés par un professionnel, agréé par le bailleur, en ce compris la peinture des murs, le débouchage des tuyauteries, le remplacement du vinyle, le nettoyage de l'appartement, etc., facturé au prix du marché.

14. Assurance incendie

Le preneur devra assurer sa responsabilité découlant de l'occupation du présent immeuble ainsi que son mobilier contre l'incendie, le bris de vitre, les dégâts des eaux et le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège social en Belgique. Il devra produire les polices et quittances de prime à toute demande du bailleur.

15. Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie, sans l'accord préalable écrit et exprès du bailleur.

16. Affiche - Publicité

En cas de vente, comme de relocation, le preneur devra laisser visiter les locaux pendant trois mois précédant cette vente ou cette relocation, et ce trois jours par semaine, dont le samedi, pendant deux heures d'affilées, à fixer de commun accord avec le propriétaire ou son mandataire.

Il laissera apposer des affiches de manière apparente et permanente durant les trois mois.

17. Expropriation

En cas d'expropriation, le bail sera résilié de plein droit, sans que le preneur ne puisse exiger d'indemnité du bailleur.

Ceci ne préjuge en rien les droits que le preneur peut faire valoir à l'égard de celui qui l'a exproprié.

18. Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'acte authentique constatant l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

19. Inspection des lieux

Le bailleur, ou son mandataire, a le droit de venir inspecter les lieux loués au moins deux fois par an, après avoir averti le preneur moyennant un préavis de 24 heures, sauf cas urgent.

20. Résiliation anticipée

En cas de résiliation unilatérale à l'initiative du preneur avant l'expiration du terme convenu, celui-ci devra, outre le préavis de 3 mois, verser au bailleur une indemnité de résiliation et de relocation équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon s'il quitte la 1^{ère}, la 2^{ème} ou la 3^{ème} année, augmentée de sa quote-part des charges qui restent inchangées, nonobstant son départ des lieux.

Si le preneur le souhaite il aura la faculté de mandater l'agence INFORIM, rue Grétry 97/0002 à 4020 Liège pour retrouver un nouveau locataire et être ainsi libéré de ses obligations qui le lie envers le bailleur et ce bien entendu à partir du moment où le bien

B P

est reloué.

Tant que la Sprl Inforim n'a pas trouvé de nouveau locataire, le preneur reste tenu de s'acquitter de ses loyers et charges envers le propriétaire.

Tous les frais se rapportant à cette relocation seront entièrement et exclusivement supportés par le preneur, soit un mois de loyer en cours, plus tva, (minimum 600€ +TVA) plus la quote-part de l'état des lieux, plus tva, incombant au propriétaire, le tout + TVA.

Si le preneur met fin au mandat de relocation qui le lie à la Sprl Inforim, quelle qu'en soit la cause, il restera tenu par son contrat de location envers le bailleur et en respectera tous les termes prévus (préavis, indemnités, visites etc...)

21. Enregistrement

A partir du 1^{er} janvier 2007 les baux doivent impérativement être enregistrés.

Cette obligation incombe au bailleur. Toutefois, la formalité peut être effectuée par le bailleur ou son mandataire.

Le bureau de l'enregistrement compétent est celui où se situe le bien pris en location.

L'enregistrement doit être effectué dans un délai maximum de deux mois à dater de la signature des présentes.

22. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués 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.

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, de composition de ménage, etc. le preneur sera tenu d'en aviser le bailleur, sans retard et par lettre recommandée.

23. Troubles divers

Le preneur veillera à ne pas incommoder ses voisins par un comportement bruyant notamment, ou par l'usage abusif de la radio, de la télévision, etc. ni par l'encombrement des lieux communs. Le preneur qui enfreindrait cette interdiction ou qui se rendrait coupable de désordre, tant dans son appartement que dans les lieux communs, commettrait un manquement grave, ouvrant droit à résiliation.

24. Frais et charges

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur, les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

En cas d'obstruction des égouts, tous les frais de débouchage et de nettoyage seront à la charge exclusive des preneurs.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme dans l'appartement, seront supportées exclusivement par le preneur.

25. Révision du loyer et des charges

Conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi du 20 février 91, les parties pourront convenir de la révision du loyer et des charges endéans le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord entre parties, la partie requérante saisira le Juge de Paix compétent entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat.

B.P. J.

26. Règlement de copropriété et d'ordre intérieur

Le preneur s'engage à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur qui régiraient les lieux loués, ainsi que toutes modifications qui seraient apportées à ces règlements, par le propriétaire, au cours du bail.

Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé devant l'immeuble.

Les visites sont autorisées dans la mesure où elles ne perturbent pas la tranquillité du voisinage. Le volume de la radio ou de la télévision par exemple, ne doit pas être perçu par ceux-ci.

Le bien loué doit rester dans un état de propreté impeccable. Les déchets de cuisine et autres seront triés et sortis dans un sac hermétique de la ville de la bonne couleur uniquement le ou les jours de la collecte.

Rien ne peut être affiché ou collé sur les portes, ni sur les meubles, ni sur les boiseries.

Il est strictement interdit de faire sécher du linge hors des fenêtres, le long des façades, sur les balcons, de secouer les paillasons, tapis et nappes par les fenêtres.

Tout locataire, qui par son comportement, fait l'objet de remarques importantes susceptibles de conséquences sérieuses, de suites fâcheuses et/ou dangereuses, verra son bail cassé pour faute grave (drogue, alcoolisme, tapage, exhibitionnisme, ...). Il ne pourra prétendre à aucune indemnité, sa garantie sera perdue d'office et une indemnité de relocation de trois mois lui sera réclamée.

En cas d'absence du preneur, celui-ci ne pourra laisser résider d'autres personnes dans le bien loué sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur effectuera, avant son départ, un nettoyage complet du bien loué (WC, sanitaire, fenêtre, châssis de fenêtre, cuisine, frigo, rideaux, etc.).

Le preneur ne pourra placer d'antenne de télévision sur la toiture, qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le non respect de l'une de ces clauses sera considéré comme un manquement grave ouvrant droit à la résiliation de la présente convention.

27. Conditions particulières

Le preneur devra tenir le ou les détecteurs incendie, *placés par le propriétaire*, en bon état de fonctionnement, il remplacera en temps utile, les piles usagées par des nouvelles, à ses frais exclusifs.

Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur régissant l'immeuble, et s'engage à en respecter tous les points ainsi que ceux qui seraient décidés par l'assemblée générale.

Fait à Liège, **le 25 Juin 2014**, en autant d'exemplaires que de parties.

Le preneur

Bank

Le bailleur

[Signature]

**ANNEXE A L'ARRÊTE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE
III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL**

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGIONS WALLONNE

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, 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, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

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

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3)). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Service public fédéral Finances – Enregistrement".

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger

B.P. B

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'**excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance 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 à compter du début du contrat.

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 4), b.).

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit. 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.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la 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 l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant ;
- 2) 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^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure "La loi sur les loyers", éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

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 a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

B.P. 8

ETAT DES LIEUX D'ENTREE .

APPARTEMENT SIS : Boulevard de la Sauvenière 24 – 5° avant à 4000 LIEGE

Propriété de : MPC IMMO (représenté par Mr DEGODENNE)

Etat des lieux d'entrée établi en date du : 25 juin 2014.

En présence du locataire entrant : Mme BAIROLLE Paulette

Et un représentant de l'agence INFORIM à LIEGE.

HALL D'ENTREE :

Porte d'entrée : en bois peinte en blanc, bon état, légèrement défraichie.

Clenche, serrure et clé sur la porte : en ordre.

Chambranle : en ordre, en bois peint en blanc (parfait état).

Sol : carrelage 30x30 tons de gris clair.

Parfait état.

Plinthes : en carrelage (idem): parfait état.

Murs : peints en jaune sur plafonnage.

Bon état, manque 3m² de peinture.

Un coup sur la poutre à l'entrée et deux vis près de la porte d'entrée.

Une grille d'aération pour la salle de bain près du coffret.

Plafond : peints en blanc.

Encore parfait état.

Luminaire : oui: 2 rampes avec spots.

2 Fenêtres : briques en verres.

4. interrupteurs 0.prise de courant.

1 radiateur avec vanne thermostatique, la peinture s'écaille.

(Un parlophone et un coffret avec 10 fusibles)

W.C. : séparée dans la salle de bain

1 Porte en bois : peinte en blanc, en bon état.

Clenche, serrure et clé sur la porte : en ordre : oui.

Chambranle : en ordre, en bois peint en blanc, en parfait état.

Interrupteurs : oui.

Sol : carrelage 30x30 dans les tons de gris clair.

Bon état.

Plinthes : non.

Murs : carrelage blanc avec frise noir + peint en blanc (mal fini près de la fenêtre).

Bon état.

Plafond : peint en blanc.

Encore en parfait état.

Luminaire : applique murale.

Vase du W.C. : en faïence blanche.

Encore en bon état.

Chasse dorsale: en plastic, blanc. Fonctionne : oui.

Lunette et couvercle : en plastic blanc.

Encore en bon état.

Porte papier de toilette : oui, chromé.

CUISINE : à gauche dans le salon

L'équipement de la cuisine comprend :

Evier : inox, 1 cuvette + égouttoir inox : bon état.

Sous l'évier : une armoire en stratifié : oui, assortie aux meubles.

Mélangeur eau chaude/ eau froide : bon état.

Armoires murales en stratifié

Nombre d'armoires murales :

1double + 4 simples : en stratifié bois gris avec poignée assorties : bon état.

1 de coin : bon état.

1colonne avec le frigo intégré : bon état.

Nombre d'armoires basses :

1double + 2 simple : en stratifié bois gris avec poignée assorties, bon état, 1 gros coup sur 1 porte.

1 trois tiroirs : bon état.

Frigo: oui, de marque : ~~ZANKER~~ *AEG Neuf*

Encore en bon état et propre.

Cuisinière : oui: électrique (4 plaques), de marque : ZANKER avec four, les taques sont un peu usagées.

Hotte : oui, de marque ZANKER : fonctionne.

Installation pour machine à lessiver : dans la salle de bain.

Autres meubles :

- Plan de travail en stratifié imitation marbre noir : bon état.
- Carrelée entre les meubles en 10x10 blanc et noir : bon état.

Radiateur avec vanne thermostatique.

LIVING :

Porte d'entrée : en bois peinte en blanc, bon état.

Clénche, serrure sur la porte : en ordre.

Chambranle : en ordre, en bois peint en blanc.

Sol : carrelage 30x30 tons de gris.

Parfait état.

Plinthes : en carrelage (idem) : parfait état.

Murs : tapissés de papier rose et gris.

Encore bon état, quelques anciennes taches d'humidité ressortent à gauche de la fenêtre, quelques clous.

Plafond : peints en blanc.

Encore parfait état, la peinture s'écaille à droite des fenêtres.

Luminaire : 2 fils.

4 Fenêtres : double vitrage - Châssis : Alu : 1 endommagée à l' extrême gauche de la pièce, ne ferme pas bien.

Rail - Cache-rail.

Il y a une dizaine de trous au-dessus du cache-rail.

1..interrupteur 5.prises de courant.

Prise télévision : oui

Radiateur

1 cheminée avec feux ouvert en brique, recouvert de marbre beige : bon état.

La tablette du dessus a plusieurs coups + la pierre de soutien cassée en deux.

SALLE DE BAIN :

Porte d'entrée : en bois peinte en blanc, bon état, légèrement abimé dans le bas et au niveau de la serrure.

Clenche, serrure et clé sur la porte : en ordre.

Chambranle : en ordre, en bois peint en blanc.

Sol : carrelage 30x30 tons de gris/beige.

Parfait état.

Murs : ¾ carrelée en blanc avec frise noire + ¼ peint en blanc.

Encore parfait état.

Plafond : peints en blanc.

Parfait état.

Luminaire : oui: deux globes.

Fenêtre : double vitrage - Châssis : PVC.

2...prises de courant.

L'équipement comprend :

Baignoire en PVC blanc : bon état.

Mélangeur eau chaude/ eau froide, (manque le bouchon).

Pomme de douche chromée.

Bon état.

PB

Lavabo : émail blanc sur pied.
Mélangeur eau chaude/ eau froide, avec bouchon.
Bon état.
Au-dessus du lavabo : armoire a pharmacie avec miroir, bon état.
Eclairage : oui, 2 spots sur rail.
1 porte essuie en Alu.
1 chauffe-eau de marque ATLANTIC : fonctionne.
2 placards avec double portes en bois peinte en blanc, bon état.

Radiateur : avec vanne thermostatique avec quelques coups.

CHAMBRE A COUCHER :

Porte d'entrée : en bois peinte en blanc, bon état.
Clenche, serrure et clé sur la porte : en ordre.
Chambranle : en ordre, en bois peint en blanc.

Sol : carrelage 30x30 tons de gris.
Parfait état.
Plinthes : en carrelage (idem) : parfait état.

Murs : tapissés de papier mauve clair et ligné.
Bon état, légères traces de replafonnage à gauche de la fenêtre.

Plafond : peints en blanc.
Encore parfait état. (La peinture s'écaille près de la lampe)
Luminaire : non.

Porte + fenêtres : double vitrage - Châssis : PVC blanc : neuf.
Rail avec tentures détachées.

1 penderie en stratifié noir avec miroir : bon état.

Radiateur avec vanne thermostatique.

TERRASSE : dans la chambre

Sol : carrelage brun : bon état.
Murs : briques
Placard : oui, avec poignée qui à du jeu, intérieur vétuste.

Relevé des compteurs :

Electricité : compteur individuel/ décompteur n° 5134750 - indice 013728,9
EAN 541449020715358633.
Eau : compteur individuel n° 3486929 - indice 0904,9850

Le locataire a reçu les clés suivantes :

2 puces de la porte de l'immeuble
2 clés de la porte de l'appartement.
2 clés de la boîte aux lettres.
1 clé d'accès au sous-sol.

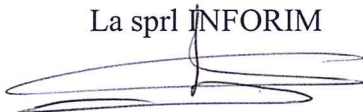
Boîte aux lettres n° 51

FAIT EN TRIPLE EXEMPLAIRE, LE 25 JUIN 2014.

Les propriétaires



La sprl INFORIM



Le locataire

