

BAIL ÉTUDIANT
CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1 - CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITÉ JURIDIQUE - Entre les soussignés :

d'une part :

dénommé par la suite **le BAILLEUR.**

et d'autre part :

qui s'engagent pour garantir la bonne exécution de toutes les obligations découlant du présent bail et qui font élection de domicile pro format dans les lieux loués, tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après leur départ, sauf si elles notifient au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique.

dénommées par la suite **le PRENEUR,**

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Article 2 - OBJET DE LA LOCATION -

Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit :
Un appartement sis à 4000 Liège, rue FERDINAND HENAU, n° 11, 2^{ème} étage arrière.

Comprenant : en privatif, quatre pièces comprenant une cuisine équipée et une salle de bain, une chambre et un salon
en commun, la cage d'escalier

que le preneur déclare parfaitement connaître pour l'avoir visitée dans le détail, et n'en demande pas la description.

Le bien est loué avec toutes les servitudes actives ou passives dont il pourrait être avantagé ou grevé.

Le bien n'est pas loué à usage d'habitation principale du preneur et ne pourra, en outre, servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Le bien est loué non meublé. Le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins trois mois de loyer.

Article 3 - DURÉE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée d'une année scolaire prenant cours le 15 juin 2025 pour se terminer de plein droit et sans tacite reconduction le 31 août 2026.

Toutefois, le preneur pourra solliciter le renouvellement du bail pour l'année suivante. La demande de renouvellement du bail devra être notifiée par courrier recommandé au bailleur au plus tard trois mois avant l'échéance du bail initial.

Le bailleur se réserve le droit de refuser le renouvellement sans devoir justifier de motifs particuliers et sans devoir payer aucune indemnité, il s'engage à faire connaître sa décision dans le mois qui suit la réception du courrier recommandé.

Article 4 - GARANTIE -

Le preneur versera un dépôt de garantie locative équivalent à deux mois de loyer soit **930 €** auprès d'un établissement financier choisi de commun accord avec le bailleur à la garantie de l'exécution de ses obligations.

Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et/ou de charges.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

parents de preneur s'engagent solidairement et indivisiblement pour garantir la bonne exécution des obligations du preneur.

4A - Remise des clés

Les clés seront mises à la disposition du preneur le jour de son entrée dans les lieux ou selon un accord à prendre avec le bailleur. Toutefois la remise des clés ne sera en aucun cas possible avant le versement de la garantie locative et la réception par le bailleur d'une attestation relative à la police d'assurance incendie globale et recours des voisins prise dans le cadre de ce bail.

Cette disposition est impérative.

Le preneur s'engage à remettre les clés au bailleur au plus tard le jour de l'échéance.

Article 5 - LOYER ET CHARGES -

5A - Loyer

Le loyer MENSUEL MINIMUM de base est fixé à **465 €** que le preneur sera tenu de verser anticipativement au bailleur aux échéances du PREMIER de chaque mois par virement bancaire au compte n° _____ ouvert auprès de ING.

5B - Charges personnelles

Sont à la charge exclusive du preneur tous les frais, TVA comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc....

Restent à la charge du bailleur : les primes d'assurances incendie et RC immeuble et dégâts tempête, les frais d'immobilisation, de gros entretien, de grosses réparations.

5C - Charges locatives

En même temps que son loyer, le preneur versera une provision forfaitaire mensuelle de **20,00 €** pour la consommation d'eau alimentaire. Ce montant ne sera pas revu en fin d'année, hormis les cas de surconsommation évidente.

5D - Chauffage

En même temps que son loyer, le PRENEUR versera une provision mensuelle de **45,00 €**, pour le chauffage et la quote-part des charges communes de l'immeuble lativé à l'appartement loué.

Ce montant sera revu une fois l'an afin de correspondre aux charges réellement dues. Le bailleur transmettra à cette fin un décompte détaillé pour chaque année aux preneurs.

Le PRENEUR pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le PRENEUR versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, le montant des provisions ultérieures pourra être ajusté sur base des charges réelles.

5E - Indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'index santé.

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera automatiquement et de plein droit, par application de la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 5A.

Le nouvel index est celui du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'index de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent bail est conclu, c'est-à-dire l'index du mois de mai 2025.

Article 6 - ASSURANCES -

Le preneur s'engage impérativement à assurer ses risques locatifs et voisins par une assurance du type global étant entendu que :

1. le capital assuré prohibe l'application de la règle proportionnelle
2. le risque bris de glace couvre le remplacement de toutes glaces brisées quelles qu'en soient les causes
3. le risque vol couvre les dépréciations immobilières apportées au bien loué à l'occasion d'un vol avec effraction ou d'une tentative de vol.

L'option vol n'est pas obligatoire, toutefois l'attention du preneur est attirée sur le fait que sont à ses charges exclusives les frais et débours occasionnés par un vol ou une tentative de vol ou effraction dans la partie faisant l'objet du présent bail.

Article 7 - ÉTAT DES LIEUX -

Le bien est loué dans un bon état locatif suivant état des lieux qui sera effectué dans les deux mois de l'entrée dans les lieux et à frais commun. Le preneur reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le preneur s'engage formellement à rendre le bien en parfait état de propreté, sans vitres fendues ou brisées, et dégagé de tous objets généralement quelconques.

Si le locataire constate, avant sa sortie, des tâches sur les murs, il s'engage à les repeindre proprement sans faire des tâches sur parquets, sols, portes et fenêtres dans la peinture « latex blanc mat ».

La cuisine, les électroménagers, la hotte et les fenêtres sont à nettoyer.

Les ampoules des plafonniers, y compris de la hotte seront remplacées. Si les plafonniers se trouvent à une hauteur supérieure à 2m70, le locataire s'engage à racheter le nombre d'ampoules manquantes avant sa sortie.

Les éventuels trous dans les murs seront rebouchés proprement.

Un état des lieux de sortie sera effectué à frais commun au moment du départ du locataire.

Il effectuera un détartrage des joints des robinets, des sanitaires, toilettes, ...

Le preneur produira à la sortie

1. une facture acquittée de détartrage et d'entretien général des appareils de production d'eau chaude (si présent dans le bien loué)
2. une facture acquittée d'entretien général des appareils de chauffage et de ramonage des conduits d'évacuation des gaz brûlés (si présent dans le bien loué).

Article 8 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS -

8A - Obligations d'entretien

Le preneur a l'obligation d'aviser le bailleur des travaux de réparation qui lui incombent et de leur urgence. Le bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservants les lieux loués, à moins qu'il soit établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures en son pouvoir pour y parer.

Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, la durée des travaux fut-elle supérieure à 40 jours.

8B - Dans le chef du bailleur

Le bailleur a à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du preneur pourrait être engagée dans ses travaux, si ceux-ci résultaient de son fait ou de tiers dont il serait responsable et également, de son abstention à aviser sans délai le bailleur de l'existence des dégâts.

8C - Dans le chef du preneur

Le preneur a la garde du bien loué et il doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera particulièrement :

- à entretenir régulièrement et avec les produits appropriés les parquets, les couvre-sols de toute nature, la marbrerie, les peintures, les boiseries, les équipements sanitaires dont il assurera le détartrage au moins une fois l'an et en tout état de cause à sa sortie.
- à faire ramoner une ou deux fois l'an, si nécessaire, les cheminées et en tout état de cause à sa sortie
- à procéder une fois par an à l'entretien des appareils de chauffage et en tout état de cause à sa sortie
- Le preneur produira la facture de ces entretiens
- à lubrifier ou graphiter paumelles, charnières des portes et fenêtres et les serrures
- à vérifier l'étanchéité des robinets d'arrêts, à protéger les canalisations et les appareils contre les effets du gel.
- à utiliser et à faire entretenir les équipements modernes mis à sa disposition. Utiliser du sel et du liquide de rinçage dans le lave-vaisselle
- à dégivrer régulièrement le congélateur (si présent dans le bien loué)
- à nettoyer régulièrement la hotte
- à éviter toute obstruction des canalisations et faire procéder aux désobstructions nécessaires.

8D - Le preneur s'interdira impérativement :

- de modifier les lieux loués sans accord préalable et par écrit du bailleur, dont application de peinture sur papier peint (et non à peindre) et modification des tons de la peinture des plafonds et des menuiseries;
- d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre;
- de perforer les boiseries, les revêtements muraux en faïence ou autres matériaux ainsi que les éléments décoratifs;
- d'utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'émail des baignoires et les canalisations; d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à ras les fils électriques aux points lumineux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins dix centimètres de prise.

8E - Retard de paiement

Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du débiteur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un pour cent par mois au profit du créancier, tout mois entamé étant considéré dans son entièreté. De plus, il supportera le coût de la mise en demeure.

8F - Vitres

Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

Article 9 - VISITE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR -

Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur quarante-huit heures à l'avance.

Article 10 - ANIMAUX -

De l'accord donné pour la tenue d'un petit animal domestique, l'attention du preneur est attirée sur le fait que toutes les dégradations identifiées comme étant dues à un animal entraîneront, sans recours, une remise à neuf des installations ou équipements abîmés.

Article 11 - SOUS-LOCATION, CESSIION ET RUPTURE DE BAIL -

11A - Le preneur ne pourra ni céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord écrit du bailleur. Cette clause est de stricte application.

11B - En cas de rupture de bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus, le preneur versera au bailleur une indemnité équivalente à trois mois de loyer sans préjudice de toutes autres dettes et charges.

Article 12 -EXPROPRIATION -

En cas d'expropriation du bien loué, en tout ou en partie, le preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur. Ce dernier invitera le preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du bailleur.

Article 13 - AMÉLIORATIONS ET EMBELLISSEMENT -

Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement préalable et par écrit du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.

Article 14 - VENTE, MODALITÉ DE SORTIE -

14A - Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et par ailleurs, il devra laisser visiter les lieux loués trois fois trois heures par semaine.

14B - Après évacuation de tous ces objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures de gaz et d'électricité, ceci afin de permettre la vérification des divers équipements mus par ces énergies.

Le preneur invitera le bailleur à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

Article 15 - ENREGISTREMENT -

L'enregistrement est à faire dans les deux mois. Les frais de timbres fiscaux et d'enregistrement sont à la charge du bailleur.

Article 16 - CLAUSES PARTICULIERES -

16A - Hébergement

La location exclu l'hébergement d'une tierce personne quelle que soit la durée de cet hébergement.

16B - L'entretien des parties communes se fera au moins une fois par semaine. Le preneur prendra toutes dispositions à cet égard avec les autres locataires. Au cas où le nettoyage ne serait pas effectué correctement, le bailleur fera intervenir une femme d'ouvrage et le montant des charges sera majoré d'une somme forfaitaire de 12,50 € par mois.

16C - L'attention du preneur est attirée sur le fait qu'il est impératif de veiller à la fermeture de la porte d'entrée principale et que le bien situé au-dessus d'un établissement Horeca peut être plus bruyant que la normale.

Fait en autant d'exemplaires que de parties contractantes, plus deux exemplaires pour l'enregistrement, à Liège.

Date : 28/05/2025

Signatures (précédées de la mention lu et approuvé)

Le bailleur

Le preneur

La caution

lu et approuvé

. lu et approuvé