

## **BAIL A LOYER D'HABITATION**

**Version 2025-2026**

(régé par le droit commun et rédigé selon la proposition du Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, &4 du décret du 15.03.2018 relatif au bail d'habitation).

Entre les soussignés :

**D'une part**, la S.A. V.M.I. Chaussée Romaine, 79 à 4360 Oreye (019/67.74.38 – fax : 019/67.76.93 – info@immovmi.be – www.monkotetmoi.be – BE0438.252.334), représentée par Monsieur Keppenre (0475/58.49.93)

Ci-après dénommée "le Bailleur "

**D'autre part :**

Identité du preneur

Date de naissance et lieu

Numéro national

Adresse

N° de téléphone

N° de GSM

Parent (caution solidaire et cosignataire) : coordonnées parent garant

Ci-après dénommé "le Preneur "

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Art 1 : - Objet**

Par le présent, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte un :

**(Nature et localisation du bien)**

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui ne demande pas d'en établir la description. Un état des lieux sera établi contradictoirement dès l'installation du preneur. Il est interdit au preneur de modifier la destination du bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur. En aucune façon, la modification du statut du locataire ne pourra changer les termes du présent ; il n'est donc autorisé à se domicilier dans les lieux qu'après accord écrit avec le bailleur. En cas de colocation, le bailleur conseille au preneur la rédaction d'un pacte de colocation dont un exemple peut se trouver sur Internet.

### **Art 2 : - Durée**

Ce bail est consenti pour un terme prenant cours aux alentours du **(date du début de contrat)** et finissant de plein droit aux alentours du **(date fin de contrat)**. La remise des clés se fera suivant horaire (voir lettre d'accompagnement du présent bail). Il est évident que, pour une question d'organisation, la remise et la reprise des clés pourraient être avancées ou reculées de quelques jours.

### **Art 3 : - Paiement du loyer**

Le loyer initial est fixé à la somme de **(loyer de base)** que le preneur est tenu de payer régulièrement et par anticipation le premier de chaque mois et ce pour la première fois le **(date début de contrat)**. Un acompte concernant les charges (en plus des compteurs individuels) doit être payé chaque mois avec le loyer et est fixé à **(montant de l'avance pour les charges)** ; un décompte sera établi et communiqué annuellement. Cette provision servira notamment, selon les biens, pour l'eau commune et/ou privative, l'électricité commune et/ou privative, le chauffage commun et/ou privatif, l'entretien des chaudières et des systèmes de sécurité y compris les extincteurs, les containers-poubelles (immeubles rue Lambert le Bègue, 13 et rue Grandgagnage, 24/24bis), les nettoyages intérieurs et extérieurs supplémentaires, les interventions ou réparations techniques (voir article 4).

> **TOTAL A PAYER PAR MOIS : (loyer de base + avance charges)**

> **Communication obligatoire : nom du preneur + numéro du bien**

Garantie : (Garantie = 2 mois) (voir art 9).

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte I.N.G. BE90 3400 8628 0932 (BIC : BBRUBEBB) ou Belfius BE06 0682 4196 6022 (BIC : GKCCBEBB).

**Frais de Rappel** : 6 euros le rappel simple par mail, 10 euros le rappel par courrier postal, 40 euros le rappel recommandé. Sans paiement dans les 8 jours qui suivent le 2<sup>e</sup> rappel, des frais administratifs d'un montant de 190 euros (supplémentaires aux frais de rappels) seront automatiquement portés en compte du preneur. En cas de retard de paiement, un intérêt de 3 % l'an sera automatiquement calculé et porté en compte et ce, sans nécessité de l'envoi d'un rappel ou d'une mise en demeure. Ces différents montants seront à payer directement à la réception du rappel. De plus, en cas de transmission du dossier à notre société de recouvrement et/ou à notre avocat, une indemnité forfaitaire et irréductible de 18 % avec un minimum de 75 € sera comptabilisé ainsi qu'un forfait de 40 € pour l'ouverture du dossier et augmenté de 25 € pour le déplacement éventuel d'une personne.

Conformément à l'article 32.15 de la Loi du 14/07/1991 modifiée par la Loi du 06/04/2010 à l'article 74.17 sur les pratiques du commerce, il est précisé que les présentes conditions générales contractuelles sont d'application réciproque entre les parties.

#### **Art 4 : - Charges – compteurs propres au bien**

L'abonnement à toutes distributions d'eau, de gaz ou d'électricité et les frais y relatifs tels que la location des compteurs, et coût des consommations sont à charges du preneur. Ce dernier devra les maintenir en cours jusqu'au terme de la période locative, sous peine d'avoir à assumer tous frais et charges découlant d'un non-respect de cette obligation. Les formalités (ouverture/fermeture du compte personnel, relevé ...) sont de la seule responsabilité du preneur. Il s'engage à transmettre toutes les informations nécessaires aux différents fournisseurs. Les informations précises des compteurs privatifs sont reprises sur un document spécifique dont copie ou photo sera à disposition du preneur. Il est convenu qu'il y a donc automatiquement des frais pour, notamment, les charges comme l'eau et l'électricité commune qui seront pris sur le décompte annuel et répartis entre les locataires de l'immeuble et pour lesquels le preneur peut, lors de l'état des lieux de sortie, demander la clé de répartition et le relevé contradictoire des compteurs ; à défaut, ce dernier acceptera les chiffres des décomptes calculés suivant les relevés effectués par le bailleur.

#### **Art 5 : - Impôts, taxes et enregistrement**

Le précompte immobilier sera à charge du bailleur. Par contre, toute autre taxe généralement quelconque due pour le bien loué, qu'elle qu'en soient la raison et/ou la cause, et quelle que soit l'autorité taxatrice concernée, sera à charge du locataire, même si elle est réclamée au seul bailleur. Ainsi et par exemple, la liste ci-après n'étant pas exhaustive, les taxes communales sur les meublés, les poubelles, les surfaces réduites et les secondes résidences sont à charge du locataire. Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention. A ce sujet, lorsque le bail comprend plusieurs preneurs, il est convenu et accepté que, par sa signature, chaque locataire donne procuration pour l'enregistrement, au locataire dont la signature figure sur l'exemplaire enregistré. En cas de demande de renseignements de la Ville de Liège, le locataire autorise le bailleur à transmettre leurs coordonnées complètes.

#### **Art 6 : - Responsabilité et assurances**

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra couvrir par une assurance sa responsabilité civile, ainsi que les risques d'incendie et autres, de ses biens personnels tels que mobilier, ameublement, ustensiles de ménage et analogues. Le preneur renonce sans réserves à tout recours contre le bailleur du chef de l'article 1721 du code civil, et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers. **Le preneur certifie qu'il a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité en cas de dommage. De plus, le bailleur conseille également avec insistance au preneur de souscrire une assurance vol afin de couvrir les frais occasionnés à son bien par une éventuelle tentative de vol. Ces frais seront, dans tous les cas, à charge du preneur.** En cas d'intervention de notre assurance dans le cadre d'un sinistre vol ou bris de vitre par exemple, la franchise éventuellement déduite sera à charge du preneur, augmentée d'un forfait de 75 € pour droit de dossier. Dans le cas du vol, la déclaration écrite à la police sera obligatoire et directement transmise au bailleur faute de quoi les frais de réparation seront entièrement à charge du preneur.

### **Art 7 : - Entretien du bien loué et réparations**

Le preneur entretiendra et maintiendra le bien loué à ses frais exclusifs pendant la durée du bail et les restituera tels lors de son départ, l'usure normale et les vices de construction exceptés. Sont à charges du bailleur, les grosses réparations éventuelles à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble ainsi que la peinture extérieure. Sont à charges du preneur, les réparations locatives et d'entretien (notamment des chaudières, extincteurs, détecteurs de fumée et système de sécurité, débouchage des évacuations douche, évier et WC ...) ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, nécessitées par le fait du preneur ou par le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur. Sont à charge du preneur, le remplacement des vitres et des glaces fendues ou brisées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur quelle qu'en soit la cause. 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. Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué sauf pour des travaux de plus de 40 jours ou qui rendent le bien inhabitable. Tous travaux d'embellissement ou d'amélioration faits par le preneur, sans l'accord écrit du bailleur, seront acquis au bailleur sans indemnité ; le bailleur pourra toujours exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif sauf convention écrite contraire. En aucun cas, le bailleur n'interviendra dans des frais pour des travaux qu'il n'aura pas expressément commandés et quelle qu'en soit la nature. Les communs seront entretenus avec la même rigueur que le bien loué. Le propriétaire laisse la communauté s'organiser et éventuellement établir un rôle. Cependant, au besoin, un ou plusieurs nettoyage(s) des cages d'escalier seront réalisés aux frais de l'ensemble des locataires par une entreprise de nettoyage ; le montant sera comptabilisé dans le décompte annuel.

**En tout cas, les lieux (escaliers, couloirs, paliers, cuisine et salle de bains, ...) seront nettoyés pour le vendredi de chaque semaine, à défaut de quoi, le bailleur pourra engager une entreprise de nettoyage et ce à charge des locataires.**

### **Art 8 : - Accidents et panne d'installation**

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de troubles accidentels dans les installations de chauffage, de distribution d'eau chaude, de gaz, d'eau, d'électricité ou de tout autre fourniture de services (Internet, téléphone, télévision ...).

### **Art 9 : - Garantie**

A titre de garantie par le preneur de bonne et entière exécution de ses engagements, celui-ci remettra au bailleur, avant d'occuper les lieux, une garantie représentant deux mois du loyer. Cette somme sera restituée, nette (il est accepté par le locataire l'absence totale d'intérêt sur cette somme), au preneur après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. Cette garantie ne peut jamais être utilisée par le preneur pour le paiement des loyers. En cas de litige et en l'absence d'un arrangement, seul le tribunal du lieu de situation de l'immeuble est compétent.

### **Art 10 : - Résiliation**

En cas de résiliation du bail par le preneur (obligatoirement avant le 15.03 par recommandé) ou résiliation du contrat par le bailleur suite à une faute grave ou négligence de la part du preneur (trouble dans le bâtiment, non-respect du ROI ou de la vie commune notamment), ce dernier devra respecter un préavis de 3 mois, supporter tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation, et payer un trimestre de loyer à titre d'indemnité et de dédit outre le loyer en cours et toutes les charges. En cas de relocation éventuelle en cours de bail après accord du bailleur ou de rétractation avant le début du bail, des frais administratifs (à déterminer en fonction des tâches accomplies ou à accomplir) seront portés en compte du preneur. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer son bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Les parties conviennent que le preneur n'a pas le droit de demander une renégociation au bailleur (notamment sur la durée, le loyer et les charges) si un changement de circonstances se produit pendant la durée du présent contrat. De plus, les parties conviennent qu'aucune diminution de loyer ou de charges ne pourra être unilatéralement décidée quelle qu'elle soit la cause évoquée. En cas de résiliation du bail par le preneur suite à une faute grave du bailleur, le bailleur sera tenu également de payer un trimestre de loyer à titre d'indemnité et de dédit du preneur.

### **Art 11 : - Affichage et visites des locaux**

Le bailleur peut entrer dans les lieux loués pour cause d'interventions urgentes (gel, feu, inondations...) ou pour des réparations diverses aux installations ou à l'équipement. De plus, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement dès que le locataire aura signalé son départ.

### **Art 12 : - Règlement d'ordre intérieur (ROI)**

Tout locataire, obligé de se comporter dans le bien en bon père de famille, est censé connaître et accepter les différents points de ce règlement d'ordre intérieur. Il est élaboré avec le souci de faire régner au maximum la paix et l'harmonie au sein des immeubles. Chaque locataire est responsable des personnes qu'il invite dans les immeubles. La S.A. VMI n'a pas qualité pour arbitrer les litiges entre locataires. Cet arbitrage relève de la seule compétence de la Justice de Paix, des services de médiation existant ou de la police. En cas de non-respect du présent ROI par le locataire ou les tiers qui leur rendraient visite, le locataire s'expose, selon la gravité des faits qui lui sont reprochés, aux actions mentionnées ci-dessous. VMI est libre d'opter, selon la gravité et l'urgence, pour l'action qu'il jugera adaptée à la situation : action purement financière, avertissement écrit transmis au locataire constituant mise en demeure et résiliation aux torts et frais du preneur. Le présent ROI peut être, à tout moment, modifié sans préavis. Ces modifications seront transmises aux locataires et automatiquement acceptées de fait.

**ROI – 1 :** Le locataire veillera à ce que les portes d'accès à l'immeuble soient toujours soigneusement fermées. Les portes d'accès des immeubles doivent être fermées à clé tous les soirs.

**ROI – 2 :** Chaque locataire est responsable du nettoyage de son palier et de la série d'escaliers jusqu'au niveau inférieur.

**ROI – 3 :** Le locataire veillera à ce que la tranquillité des voisins et/ou autres occupants de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son comportement ou celui de ses visiteurs. Il devra donc apporter une attention particulière : à ne pas faire de bruit durant la soirée et la nuit (soit entre 22 heures et 7 heures). Les appareils de radio, de musique et de télévision ne pourront en aucun cas occasionner des troubles aux voisins. A cet effet, les locataires sont tenus d'en réduire la puissance sonore avant 7 heures et après 22 heures. Les locataires devront respecter le droit au calme des voisins. Il est demandé de ne pas claquer les portes de votre appartement mais de les fermer en douceur, ceci afin de ne pas gêner les voisins. A partir de 20h00, ne plus vous servir d'appareils faisant du bruit et évitez, des conversations à haute voix.

**ROI – 4 :** Afin d'éviter les problèmes de condensation, il appartient au locataire d'aérer sa location chaque jour, au minimum 45 minutes le matin et 45 minutes le soir, et de maintenir la température des pièces à 19° minimum toute la journée si les conditions météorologiques l'imposent. En cas de gel, il est demandé de ne fermer totalement aucun radiateur, ceci afin d'éviter d'éventuels dégâts. En cas de dégradations causées par la condensation ou par le gel, la responsabilité du locataire sera engagée.

**ROI – 5 :** Aucun objet (ni vélo, ni poubelle, ni autre) ne peut être laissé dans les parties communes des immeubles. Les vélos ne peuvent en aucun cas être rentrés à l'intérieur des immeubles.

**ROI – 6 :** Respecter la propreté dans les lieux communs, organiser un rôle pour le nettoyage, ne pas laisser traîner de vaisselle. Chaque locataire est responsable de la propreté de son étage et de l'escalier qui descend jusqu'à l'étage inférieur. A défaut de nettoyage, le propriétaire fera nettoyer les lieux à votre charge. Les espaces communs seront nettoyés pour le vendredi soir, à défaut de quoi, le bailleur pourra engager une entreprise de nettoyage et ce à charge des locataires (voir article 7).

**ROI – 7 :** Ne rien jeter dans les différentes canalisations qui puissent les boucher (serviettes hygiéniques, papier, ouate ...).

**ROI – 8 :** Utiliser, pour les poubelles, les sacs de la ville de Liège et les sortir le jour du ramassage (sacs bleus (plastique, métal et cartons à boissons) et sacs jaunes (non recyclables). Gérer correctement les containers (sorties et rentrées) verts dans les immeubles qui en sont équipés, selon le calendrier imposé ; des amendes de 20 à 40 euros par locataire seront à payer en cas de manquement. Ne déposer aucune poubelle ni tout autre déchet où que ce soit dans l'immeuble (couloirs, caves, halls d'entrée, à côté des containers ...) ; **ainsi les poubelles ne peuvent être sorties que pour les jours de ramassage et doivent être déposées directement sur le trottoir.**

**ROI – 9 :** Le propriétaire se réserve le droit de visite dans les parties communes du bâtiment à chaque moment de la semaine.

**ROI – 10** : Il est interdit d'abriter des animaux dans le bâtiment.

**Art 13 : - Nombre de copies, informations légales, version informatique du bail**

Le présent contrat (4 pages) est rédigé en autant de copies que de parties. Il est convenu et accepté par toutes les parties que les exemplaires envoyés reçus et signés par mail sont pleinement valables. De même, par facilité, il est accepté par tous que les différents locataires peuvent signer des copies différentes du même bail. C'est la réunion des éventuelles copies séparées qui constitue le bail complet. Le bailleur invite le preneur à consulter la note explicative et pédagogique des dispositions légales au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et l'invite à le contacter pour les informations sur le PEB du bien.

**Art 14 : - Caution solidaire des parents**

En signant ce contrat, les parents du preneur se portent caution solidaire des engagements pris par leur enfant. Tous les locataires et leurs parents sont responsables de l'ensemble des obligations du présent contrat et sont donc tenus solidairement et indivisiblement.

Fait à Oreye, le 01.09.2025

Signature du (des) <b>preneur(s)</b> sous le nom avec la mention « Lu et approuvé »	Signature du (des) <b>parent(s)</b> sous le nom avec la mention « Lu et approuvé »	Signature du <b>bailleur</b>
		Lu et approuvé, Hervé Keppenne