

modifiées en cours d'année sous réserve pour le bailleur de donner toutes les précisions justifiant cette modification.

- Chaque année, le bailleur doit remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée, et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.
- Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire au siège du bailleur.

3.4. Les réparations locatives

- Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives qualifiées telles par la réglementation en vigueur.
- Conformément aux dispositions de l'article 7d de la Loi du 6 juillet 1989, les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sont à la charge du locataire. Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure, sont à la charge du bailleur.

3.5. Les grosses réparations

- Après avoir préalablement prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.
- Toutefois, si ces travaux durent plus de 21 jours, le loyer, à l'expiration de ce délai, est diminué au prorata du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

3.6. Prélèvement automatique

Si le locataire opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier.

4. DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION

4.1. L'état des lieux à l'entrée du locataire

- Lors de la remise des clés au locataire, un état des lieux contradictoire et contresigné par le locataire, le cas échéant par son représentant dûment mandaté, et le bailleur, est établi et annexé au présent contrat.
- L'état des lieux consigne l'état des locaux et ses équipements, et précise les imperfections constatées dans le logement et le garage,

notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, chauffage, appareils sanitaires, et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le locataire dans un délai de vingt jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire concernant les éléments de chauffage. La demande est effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.

4.2. L'état des lieux au départ du locataire

- Au départ du locataire, un état des lieux contradictoire des lieux loués est effectué en présence du bailleur, du locataire et le cas échéant de son représentant dûment mandaté. Celui-ci est établi et signé par eux.
- Le cas échéant, une liste définitive des réparations imputables au locataire est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Une indemnité représentative du coût de remise en état sera facturée au locataire. Elle prendra en compte l'usure normale telle que définie dans l'accord collectif portant sur les modalités d'application de la vétusté qui a été porté à la connaissance du locataire après qu'il ait signifié son congé.

4.3. Le défaut d'état des lieux d'entrée ou de sortie

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, celui-ci est dressé par huissier de justice, à frais partagés, et à la demande de la partie la plus diligente. Les parties sont avisées par l'huissier de justice, au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.4. Le congé

- Le congé peut être donné à la volonté du locataire. Le locataire qui donne congé doit prévenir le bailleur trois mois à l'avance de son intention de mettre fin à la location. En cas de départ simultané de colocataires, la signature de l'ensemble des titulaires du bail est requise pour le congé.
- Le congé du logement signifie obligatoirement celui de ses annexes et accessoires.
- Le bailleur ne peut donner congé qu'en application de la législation en vigueur, et dans le respect du droit au maintien dans les lieux.

BB