

(Complétez le texte, indiquez par une croix ce qui est d'application et faites parapher par les deux parties les modalités qui ont été ajoutées)

Entre les parties soussignées:

**BAILLEUR:** nom: ..... prénom: ..... n° de propriétaire QLB: .....  
domicile principal à (rue): ..... n°: .....  
code postal: ..... commune: ..... téléphone: .....  
e-mail: .....

**PRENEUR(S):** nom 1: ..... prénom: ..... n° de la carte d'étudiant: .....  
établissement d'enseignement: ..... formation et année : .....  
domicile principal à (rue): ..... n°: .....  
code postal: ..... commune: ..... pays: ..... téléphone: .....  
e-mail: ..... n° carte d'identité: .....  
compte bancaire n° IBAN: ..... BIC: .....

nom 2: ..... prénom: ..... n° de la carte d'étudiant: .....  
établissement d'enseignement: ..... formation et année : .....  
domicile principal à (rue): ..... n°: .....  
code postal: ..... commune: ..... pays: ..... téléphone: .....  
e-mail: ..... n° carte d'identité: .....  
compte bancaire n° IBAN: ..... BIC: .....

il est convenu ce qui suit:

### 1ÈRE PARTIE : DESCRIPTION DU BIEN, CLAUSES FINANCIÈRES

#### Art. 1 : Identification du bien loué

Le bailleur donne en location:  une chambre d'étudiant  un studio  un appartement  meublé(e)  non meublé(e)

destiné(e) à être habité(e) par  1 personne  ..... personnes situé(e) à:

rue: ..... n°: ..... code postal: ..... commune: .....

téléphone .....  partie avant  partie arrière  partie latérale de l'immeuble au ..... ième étage / rez-de-chaussée

ayant le numéro d'habitation .....

**Le preneur déclare utiliser l'habitation comme logement d'étudiant et de ne pas se domicilier à l'adresse en question.**

#### Art. 2 : Etat des lieux

Dans un délai de 14 jours suivant la jouissance effective de la partie privative du bien loué, un état des lieux détaillé peut être établi de façon contradictoire et aux frais partagés par les deux parties. Il en est de même à la fin de la location (état des lieux de sortie). S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état.

#### Art. 3 : Terme normal + définition d'un "mois de location"

Le terme du bail est de 12/ ..... mois, et commence le ..... pour prendre fin le .....

Le mois de location commence le ..... du mois calendrier pour prendre fin le ..... du mois calendrier suivant.

#### Art. 4 : La fin du terme

Le terme se termine sans préavis à la date indiquée à l'article 3. Une prolongation tacite du terme (Code Civile, Art. 1738) ne peut être invoquée.

Sauf un autre arrangement entre les parties, le preneur doit vider, nettoyer et quitter le logement et remettre les clés personnellement au bailleur à la fin du terme. Si un nouveau bail est conclu avec le même étudiant, les deux parties peuvent se mettre d'accord sur la mesure selon laquelle la chambre doit être vidée.

Dans tous les cas, les clés doivent être restituées à la fin du terme. Si les parties ne peuvent se rencontrer pour la remise des clés, le preneur renverra celles-ci par recommandé au plus tard le jour de l'échéance.

#### Art. 5 : Composition du loyer

Le loyer total fixe est de ..... EUR ou de ..... EUR par mois.

#### Ce montant NE comprend PAS :

- les frais pour la consommation individuelle d'énergie facturés au preneur au prix coûtant. Dans ce but, il sera demandé un acompte mensuel de ..... EUR. A la fin du terme et éventuellement pendant le terme, le bailleur présentera au preneur un décompte détaillé. Les éventuels index des compteurs (eau, gaz, électricité) sont mentionnés dans l'état des lieux/le règlement d'ordre intérieur joint au présent contrat.
- autres : .....

#### Art. 6 : Mode de paiement – Non paiement

Le loyer, c.à.d. .... EUR sera payé mensuellement par virement / domiciliation sur le compte bancaire

n°IBAN ..... BIC ..... au nom de .....

Le paiement doit être effectué avant le 5ème jour de chaque mois de location. Tout montant dû par le preneur, et non payé 15 jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 7% par an. Après 15 jours de retard, le bailleur adressera un commandement de payer dont le coût (15 €) est à charge du preneur.

#### Art. 7 : Caution

La caution est de:

- 1 mois  2 mois  3 mois

Le preneur devra verser/remettre la caution de ..... EUR dans les 7 jours ouvrables suivant la signature du bail:

- déposera la caution auprès d'un établissement bancaire sur un compte individualisé et bloqué à son nom.
- déposera la caution auprès d'un établissement bancaire sur un compte du bailleur.

Le n° IBAN de ce compte est ..... BIC .....

- paiera la caution au bailleur en échange d'un reçu.

Le preneur ne peut utiliser la caution pour le paiement du loyer. Cette caution ne sert qu'à l'indemnisation des dommages causés par le preneur ou par des tiers auxquels le preneur a donné l'accès à la chambre. Les dommages résultant d'une utilisation normale ou de l'usure du temps ne sont pas à charge du preneur. Le remboursement de la caution sera effectué au plus tard 2 mois après la fin du terme, si toutes les conditions de ce contrat ont été remplies et après décompte complet des coûts encore dû, par virement sur le compte bancaire de n° IBAN suivant : ..... BIC .....

## 2ÈME PARTIE: CLAUSES GÉNÉRALES

---

### 1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

#### **Art. 8 : Obligations élémentaires en matière de sécurité, de santé et d'équipement des logements**

Le bailleur déclare se conformer aux règles contenues dans le Code bruxellois du logement (voir : [www.qlb.be](http://www.qlb.be) ou à se procurer auprès de l'asbl Quartier Latin)

#### **Art. 9 : Entretien et réparations**

L'entretien technique et les réparations sont à charge du bailleur, conformément aux prescriptions légales qui y sont relatives.

Le preneur informera le bailleur par écrit et dans les plus brefs délais de tout dégât, dommage ou défaut qui nécessite une réparation.

Le bailleur s'engage à effectuer les réparations nécessaires dans les plus brefs délais.

Le bailleur peut faire exécuter des petits travaux d'entretien dans le logement.

Pour des travaux plus importants, la période sera convenue en commun accord avec le(s) preneur(s).

Pendant les périodes de préparation et d'examens, le bailleur n'effectuera pas de travaux au logement si ce n'est en cas d'urgence et avec l'accord du preneur.

Les travaux de rénovation ou de transformation demandés doivent être clairement définis.

#### **Art. 10 : Jouissance tranquille**

Le preneur doit pouvoir disposer du bien sans interruption pendant la période du bail. Le bailleur s'engage à garantir la jouissance tranquille de la chambre.

Son droit d'entrée se limite aux cas liés à l'hygiène, la sécurité, l'entretien technique, la relocation, et en cas de force majeure.

Il est interdit de garder dans l'immeuble des animaux domestiques, ou de les y loger.

Les deux parties ainsi que les tiers auxquels l'accès a été donné, doivent s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à la tranquillité des habitants ou des voisins.

#### **Art. 11 : Assurances**

Le bailleur s'engage à assurer les bâtiments, avec abandon de recours contre le preneur, contre les périls tels que : incendie, dégât d'électricité, explosions, dégâts des eaux, tempête, foudre, chutes d'avions, attentats et troubles de voisinage.

### 2. OBLIGATIONS DU PRENEUR

#### **Art. 12 : Sous-location et transfert du bail**

La sous-location, la mise à disposition et la cession du bail sont interdites, sauf en cas d'accord écrit du bailleur.

Il est expressément interdit d'exercer une activité commerciale ou industrielle ou toute autre activité professionnelle de quelque nature que ce soit. Une telle activité ne sera autorisée que sur l'accord écrit du bailleur. En particulier, l'application de la loi sur les baux commerciaux est exclue.

#### **Art. 13 : Dégâts et diminution de la valeur**

Le preneur est responsable des dommages et d'une diminution de valeur apportés par lui-même ou par les tiers auxquels il a donné accès au logement. Le bailleur a la charge de la preuve. Le preneur prend également toutes les précautions contre les dommages dus au gel. Le bailleur est responsable de la protection de toutes les installations contre le gel. Les preneurs sont censés être solidairement responsables des dommages non imputables, apportés aux parties communes et aux installations de sécurité pour autant qu'il ne s'agisse pas de réparations à charge du bailleur, d'un usage normal, d'une usure ou de la maintenance des équipements.

#### **Art. 14 : L'assurance des biens personnels**

Le preneur peut, à ses frais, assurer ses biens personnels contre les périls qu'il juge nécessaires, avec abandon de recours contre le propriétaire.

Le cas échéant, cela peut se faire via l'extension d'une police incendie des parents.

## 3ÈME PARTIE : MODALITÉS DE PRÉAVIS

---

#### **Art. 15 : Terme anticipé**

a) Un terme peut être mis unilatéralement à ce bail quand toute tentative raisonnable de résoudre le problème a échoué, même après une intervention éventuelle du service de logement de Quartier Latin par :

le bailleur :

- pour des raisons graves liées au comportement du preneur, mettant en question l'utilisation de l'immeuble comme maison d'étudiants. (voir l'éventuel règlement d'ordre intérieur en annexe)
- si les arriérés du loyer mensuel sont au moins de deux mois.

le preneur :

- au cas où le bailleur est rayé du fichier de "Quartier Latin". Cela ne peut se faire que par l'intermédiaire du Service central de Logement "Quartier Latin".

b) Les deux parties peuvent mettre fin à ce bail sans donner de justification, sous condition de respecter un préavis d'un mois.

- Le preneur sera redevable d'une indemnité de 2 mois de loyer au minimum et de 3 mois de loyer au maximum. Dans le cas où un nouveau preneur, agréé par le bailleur, reprend le bail, les deux parties peuvent de commun accord limiter l'indemnité à la perte de loyer réel.

Le préavis entre en vigueur le premier jour du mois de location qui suit la résiliation. Le préavis doit obligatoirement être envoyé par lettre recommandée, en indiquant la raison du préavis et en y ajoutant en annexe les preuves éventuelles. Une copie de cette lettre doit être envoyée au "Service Central de Logement Quartier Latin". Le décès du preneur met un terme au bail.

#### **Art. 16 : Rôle d'intermédiaire du "Service Central de Logement Quartier Latin"**

Le preneur doit obligatoirement étudier dans un établissement en partenariat avec Quartier Latin et le bailleur doit être enregistré comme propriétaire auprès de Quartier Latin. Les parties s'engagent à soumettre au "Service Central de Logement Quartier Latin" tout différend relatif à l'interprétation, l'exécution et la fin de ce bail avant de saisir le tribunal. Le service de logement fait le nécessaire pour présenter dans les plus brefs délais une proposition de réconciliation aux deux parties. L'initiative d'entreprendre des démarches ultérieures, juridiques le cas échéant, appartient aux parties.

#### **Art. 17 : Modalités finales**

Ce bail peut être complété par un règlement d'ordre intérieur et des consignes de sécurité.

Dans ce cas, le preneur doit en respecter les modalités pour autant qu'il ait pu en prendre connaissance avant la signature du bail. Le règlement et/ou les consignes doivent être signés par les deux parties et joints à tous les exemplaires du bail.

Leur contenu ne peut être en contradiction ou porter préjudice aux modalités reprises dans le bail.

Rédigé à ..... en date de ..... en trois exemplaires dont chaque partie reconnaît en avoir reçu un. Le bailleur doit envoyer la troisième partie du contrat de location au "Service central de Logement Quartier Latin", Pleinlaan 2, 1050 Brussel.

LE PRENEUR :

LE BAILLEUR :

**IMPORTANT : LES 3 EXEMPLAIRES DOIVENT ETRE DETACHES LES UNS DES AUTRES ET SIGNES SEPARÉMENT PAR LES DEUX PARTIS.**