

## Convention de location à durée déterminée d'un logement de résidence non principale

ENTRE

**A. Bailleur :**

[...]

**ET**

**B. Preneur :**

[...]

***IL EST CONVENU CE QUI SUIT :***

### **1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé au [...] de l'immeuble sis [...] et comprenant un appartement constitué [...].

Le bailleur certifie que la mise en location du bien répond aux prescrits du code du logement (Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003).

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire, à l'exclusion de tout usage professionnel.

## 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée déterminée de [...]\*, prenant cours le [...] et prenant fin de plein droit le [...].

Le locataire s'engage à libérer entièrement les lieux pour cette date.

*\*Ni le preneur ni le bailleur ne pourront mettre fin à la présente convention sans accord écrit préalable.*

## 3. DESTINATION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Les parties s'accordent pour que le bien loué ne soit pas affecté à la résidence principale du preneur. Le preneur reconnaît par la présente que, pendant toute la durée du présent bail, sa résidence principale est établie à :

[...]

et qu'il n'a nullement l'intention d'établir sa résidence principale dans les lieux loués. Les lieux loués sont en effet spécialement affectés à l'hébergement d'étudiants ou de stagiaires de passage à Bruxelles dans le cadre de leurs études, d'un stage, ou d'une formation. L'application de la loi du 20 février 1991 sur la protection des baux de résidence principale est donc expressément exclue de la présente convention.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

## 4. LOYER - CHARGES

Le loyer total est fixé à ... euro pour ... semaines pour l'occupation d'une seule personne (le preneur), que le preneur s'engage à verser en [...] fois de la manière suivante :

- [...] euro avant le [...]
- [...] euro avant le [...]
- [...] euro avant le [...]
- [...] euro avant le [...]
- [...] euro avant le [...]

par virement bancaire sur le compte suivant :

[...]

Les charges de gaz, d'eau, d'électricité et de chauffage sont comprises dans ce loyer dans les limites d'un usage « normal » pour une personne tel que décrit dans le règlement intérieur communiqué au preneur. Le preneur s'engage à payer les consommations « excessives ».

Dans le cas où une personne supplémentaire occupe le bien loué, le locataire versera un complément de charge de 30EUR par semaine entamée par personne.

## **5. GARANTIE LOCATIVE**

Le preneur est tenu de garantir son engagement par le paiement d'une garantie locative fixée à 1 mois de loyer ([...]) au plus tard avant le [...].

Cette garantie est payée par virement bancaire sur le compte suivant avant la signature de la présente convention, dont quittance est donnée.  
[...]

La garantie ne peut en aucun cas servir pour le preneur au paiement du loyer. La garantie locative sera restituée au preneur à l'échéance du bail, sous déduction des éventuels dégâts locatifs ou arriérés de loyer ou toute autre somme due en vertu de l'exécution de la présente convention.

## **6. ASSURANCES**

Le bailleur a contracté une assurance incendie et dégât des eaux avec abandon de recours contre le preneur. Le prix du loyer tient compte de la prime d'assurance payée par le bailleur à cet égard.

Le preneur est informé du fait que l'assurance contractée par le bailleur ne couvre pas le contenu de l'appartement, ni les dommages que le preneur causerait par sa faute à des tiers. Ces risques restent donc à la charge du locataire.

## **7. REPARATIONS ET ENTRETIEN**

Le preneur occupera le bien en bon père de famille et veillera à maintenir les lieux loués en bon état de propreté.

Le preneur versera avant son entrée dans les lieux un montant de [...] euros couvrant les frais d'un nettoyage « normal » de l'appartement à sa sortie des lieux. Dans le cas où l'état de l'appartement nécessite un nettoyage « intensif », le preneur accepte que le surcoût de ce nettoyage soit déduit de sa caution locative.

Le preneur s'engage à signaler immédiatement au bailleur tout accident ou dégât constaté dans les lieux loués ou l'immeuble dont la réparation pourrait incomber au bailleur. A défaut, le preneur engage sa responsabilité.

Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

En cas de perte de clef, la serrure et l'ensemble des clés correspondant à cette serrure seront changées par le propriétaire au frais du preneur. Il est formellement interdit au preneur de procéder au changement des serrures ou cylindres.

## **8. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire et signé par chacune des parties sera établi à l'entrée des lieux, en présence de chaque partie ou de leur représentant. Cet état des lieux sera le cas échéant accompagné d'un reportage photographique.

Le preneur peut requérir la présence d'un expert dont il supportera le coût.

Un état des lieux contradictoire de sortie sera dressé et signé par les parties au plus tard au dernier jour de l'exécution de la convention.

A défaut d'état des lieux amiable, les parties désignent par la présente convention un expert sur la liste des experts régulièrement mandatés par la justice de paix compétente. Le rapport de cet expert liera définitivement les parties.

Tout dégât constaté à la sortie des lieux sera à la charge du locataire sortant, avec un minimum de 50€ (en cas de dégât).

#### **9. ENREGISTREMENT – OBLIGATIONS SOLIDAIRES**

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût, en ce compris l'éventuelle amende.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

#### **10. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation aux torts du preneur en application de l'article 1760 du Code civil, les parties fixent forfaitairement à [...] semaines de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture du contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

#### **11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Le preneur déclare avoir pris connaissance et signé le règlement d'ordre Intérieur ci-annexé.

## **12. AFFICHAGE ET VISITES**

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les candidats acquéreurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures par jour, à déterminer entre parties.

Le bailleur ou toute personne mandatée par lui pourra visiter les lieux loués à condition d'avoir pris un rendez-vous avec le preneur. A défaut de parvenir à un accord sur des dates avec le preneur, les visites auront lieu les mercredi et vendredis entre 9:00 et 14:00.

## **13. ELECTION DE DOMICILE**

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués pendant toute la durée du bail ainsi que pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

La présente clause d'élection de domicile ne porte pas préjudice à l'article 3 et à la destination du bien, qui n'est pas affecté à la résidence principale du preneur, même si celui-ci élit domicile dans les lieux loués.

## **14. CLAUSES DIVERSES**

Toute somme due par le preneur et qui demeure impayée à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt moratoire de 12 % par an, avec un minimum de 50€ par occurrence.

En outre, l'ensemble des frais de recouvrement (frais postaux, avocats, huissier, etc.) seront aux frais du preneur.

Fait à Bruxelles le [...] en 2 exemplaires originaux

Le bailleur

Le preneur \*

\* précédé de la mention *Lu et Approuvé*