

**CONVENTION D'OCCUPATION A DUREE DETERMINEE  
D'UN LOGEMENT MEUBLE DE RESIDENCE NON PRINCIPALE  
AVEC PRESTATIONS DE SERVICES[1]**

ENTRE

A. Bailleur : Mme Isabelle BEAUDOUX +32.486.18.45.52  
M. Christian BOTTIN +32.496.21.79.58  
20 avenue Coloniale +32.2.675.48.42  
1170 Watermael-Boitsfort

ET

B. Preneur : .....  
.....  
.....  
.....  
n° de carte d'identité ou passeport : .....

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le Bailleur donne en location au Preneur le bien décrit comme suit :

Flat composé d'un séjour, d'une cuisine équipée avec coin à manger et d'une salle de bains avec douche, lavabo et WC et situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'avenue Coloniale 20 à 1170 Watermael-Boitsfort.

Le Preneur, qui déclare avoir visité attentivement le bien loué et ne pas en réclamer plus ample description, déclare le recevoir en bon état d'entretien.

A l'entrée du bien par le Preneur, il sera dressé entre les parties un état des lieux détaillé.

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.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'état des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Sauf accord des parties, le Preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés ou chiffrés.

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.

**2. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée déterminée de ..... jours calendriers/semaines/mois, prenant cours le .....et se terminant de plein droit le .....

Le locataire s'engage à libérer entièrement les lieux pour cette date, sauf accord des parties.

Le Preneur peut mettre fin anticipativement à la présente convention en cas de circonstances exceptionnelles par la notification d'un congé motivé envoyé par recommandé ou par dépôt d'un simple courrier contre récépissé au Bailleur et moyennant un délai de préavis de quinze jours, prenant cours à dater du lendemain de la date de l'envoi ou du dépôt du congé.

### 3. DESTINATION - CESSION - 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 (adresse précise) .....

.....  
.....  
.....  
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 de courte durée d'étudiants ou de stagiaires 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 bien ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.  
Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.  
Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

### 4. LOYER

Le loyer est fixé à .....€ par ..... jours calendriers/semaines/mois pour l'occupation d'une personne, que le Preneur s'engage à payer par ordre permanent et par anticipation, tous les .....  
..... à partir du ....., sur le compte BIC DEUTBEBE / IBAN BE63 6115 5198 2008 au nom de Christian BOTTIN et Isabelle BEAUDOUX, sauf instruction contraire du Bailleur.

### 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES

Les charges communes comprises dans le prix de la location concernent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien du logement (y compris le remplacement bimensuel des draps et essuies) et des parties communes de l'immeuble, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage des communs, l'abonnement télédistribution, l'accès Internet via wifi[2], l'usage hebdomadaire de la machine à laver, sous réserve de consommations avérées « excessives ».

### 6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où, en fin de location, le Bailleur ne rembourserait pas au Preneur, dans les huit jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du Preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes.

## **7. IMPOTS**

Tous les impôts et taxes généralement quelconque portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

## **8. ASSURANCES**

Le Bailleur a contracté une assurance incendie et dégâts des eaux avec abandon de recours contre le locataire.

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 les dommages que le Preneur causerait par sa faute à des tiers.

## **9. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

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

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.

Il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de ses visiteurs.

En cas de perte de clef, la serrure sera changée par le propriétaire au frais du Preneur (coût : 100 €).

Il est formellement interdit au Preneur de procéder au changement des serrures ou cylindres.

## **10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Sauf convention contraire, ceux-ci seront acquis sans indemnité, et sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger la remise des lieux en leur état initial.

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

Le Bailleur communique lors de la présente convention au Preneur l'existence d'une charte de bien-vivre ensemble, à respecter au même titre que les obligations des présentes.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes, mobilier ou accessoires de l'immeuble qu'il occupe.

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

## **12. ENREGISTREMENT – OBLIGATIONS SOLIDAIRES**

Le Bailleur 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.

### 13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer les frais de remise en état.

### 14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de fournir une garantie du respect de ses obligations locatives fixée à ..... €. Elle sera, selon le cas, restituée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur et dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Sauf accord des parties, la garantie ne pourra pas être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers.

Cette garantie est payée entre les mains du Bailleur au jour de la signature de la présente convention, dont quittance est donnée.

*ou*

Cette garantie sera payée sur le compte en banque BIC BDCHBE22 IBAN BE63 6115 5198 2008, ouvert au nom du Bailleur auprès de la Deutsche Bank au plus tard au jour de la prise en cours de la présente convention. Les intérêts produits sur cette somme demeureront la propriété du Bailleur.

*ou*

Cette garantie locative sera constituée sur un compte bloqué spécialement destiné à cet effet ouvert au nom du Preneur auprès de la banque ..... Le Preneur s'engage à remettre la preuve de l'ouverture de ce compte et du versement du montant de la garantie au plus tard au jour de la prise en cours de la présente convention. Les intérêts produits sur cette somme resteront la propriété du Preneur.

*ou*

Cette garantie locative prendra la forme suivante : .....  
.....

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette à titre de gage au Bailleur un chèque d'un montant identique, encaissable après quinze jours, et restituable dès constitution de la garantie.

### 15. AFFICHAGE ET VISITES DU BAILLEUR

En cas de mise en vente de l'immeuble, 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 deux 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.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

**16. 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.

**CLAUSES PARTICULIERES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à Watermael-Boitsfort, le ..... en 2 exemplaires originaux, le Bailleur en conservant un et le Preneur en recevant un.

Le Bailleur \*

Le Preneur \*

\* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »