

BAIL POUR LOGEMENT D'ÉTUDIANT – ANNÉE ACADÉMIQUE /

① Complétez le texte, cochez les cases correspondantes et faites parapher toute modification par les parties.

BAILLEUR

Personne physique: nom : pré noms :
résidant à (domicile principal) rue : n° :
code postal : commune : lieu et date de naissance :
..... n° de registre national :

Société: nom : numéro d'entreprise :
ayant son siège social à : n°: code postal:
commune: , valablement représentée par : nom :
prénoms : qualité :

Mention obligatoire: e-mail: téléphone:

PRENEUR(S)

nom : pré noms :
résidant à (domicile principal) rue : n° : code postal :
commune : pays:
e-mail : téléphone :
lieu et date de naissance : N° de registre national / carte d'identité :
établissement d'enseignement : formation et année :
n° carte d'étudiant : n° compte bancaire IBAN : BIC:

nom : pré noms :
résidant à (domicile principal) rue : n° : code postal :
commune : pays:
e-mail : téléphone :
lieu et date de naissance : N° de registre national / carte d'identité :
établissement d'enseignement : formation et année :
n° carte d'étudiant : n° compte bancaire IBAN : BIC:

conviennent ce qui suit:

1ÈRE PARTIE: IDENTIFICATION DU BIEN LOUÉ, 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, sis(e) à:
rue: n°:
code postal: commune:
 partie avant partie arrière
au : étage, ayant le numéro de chambre

Le preneur et le bailleur consentent à l'application des dispositions spécifiques au bail de logement étudiant (articles 253 à 256 du Code bruxellois du logement).

Le preneur s'engage formellement à utiliser l'habitation comme logement étudiant et ne pas y établir son domicile, ceci étant expressément interdit sauf autorisation écrite du bailleur et si le preneur démontre un intérêt particulier. Le preneur est réputé avoir visité les lieux au préalable.

Le preneur fournit au bailleur, à la signature du présent contrat, une attestation d'inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. En cas de prorogation du bail (article 5), un nouveau attestation sera communiquée au bailleur un mois avant la prorogation.

Le preneur qui ne dispose pas de l'attestation visée à l'alinéa précédent communique au bailleur, à la signature du présent contrat, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Il transmettra dans ce cas au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central dans les deux mois de son entrée ou jouissance ou de la prorogation du bail dans l'hypothèse visée à l'article 5.

Le preneur doit être inscrit dans un établissement partenaire de Brik et le bailleur doit être enregistré chez Brik à titre de propriétaire.

Art. 2. État des lieux

Dans un délai de 14 jours suivant la date d'entrée en vigueur du bail, les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé, contradictoire et à frais communs. Il en est de même à la fin du bail. Si aucun état des lieux n'a été rédigé en raison d'un acte ou à d'une omission imputable au preneur, celui-ci est censé avoir reçu le bien en bon état.

Dans l'état de lieux, les compteurs individuels doivent être mentionnés (numéro + relevé des compteurs individuels).

Art. 3. Terme normal + définition d'un « mois de location »

La durée du bail est de mois (maximum 12 mois). Cette période commence le pour finir le

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

Art. 4. Fin du bail

Le contrat de bail expire à la date indiquée à l'article 3, soit sans préavis si l'initiative émane du preneur, soit moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance si l'initiative émane du bailleur. Sous réserve d'un autre arrangement entre les parties, le preneur est tenu de vider complètement les lieux, de les nettoyer et de remettre personnellement les clés au bailleur. Si un nouveau

bail est conclu avec le même étudiant, les deux parties décideront d'un commun accord de la mesure dans laquelle la chambre devra être vidée.

Les clés doivent toujours être restituées à la fin du bail. Si les parties ne peuvent prendre les dispositions nécessaires pour une remise personnelle des clés, le preneur renverra celles-ci par lettre recommandée au plus tard à la date d'échéance du bail.

Les modalités de résiliation anticipée du bail sont définies à l'article 19.

Art. 5. Prorogation du bail

En cas de maintien du preneur dans les lieux loués au terme du contrat (tel que prévu à l'article 3) sans opposition du bailleur, le contrat de bail est :

- Prorogé pour une période de douze mois aux mêmes conditions si le bail original a été conclu pour douze mois.
- Réputé conclu initialement pour douze mois, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur, si le contrat a été conclu pour une durée inférieure à douze mois et qu'aucun congé n'a été notifié.

Art. 6. Composition du loyer

Le loyer total du bail est de € soit de € par mois. Ce montant ne comprend PAS :

- charges fixes mensuelles : €
- les frais pour la consommation individuelle d'énergie, facturés au preneur au prix coûtant. À cet effet, il sera demandé un acompte mensuel de € À l'expiration du bail, éventuellement à un moment antérieur, le bailleur présentera un décompte détaillé au preneur.

Compteurs (gaz, eau, électricité) sont

- présent
- pas présents.

Dans le cas qu'il y a des compteurs individuels, les numéros sont les suivants :

- (gaz) ;
- (eau) ;
- (électricité).

autres :

Le loyer peut être adapter au coût de la vie une fois par année, à la date de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Art. 7. Mode de paiement - Non-paiement

Le loyer, s'élevant à € sera payé mensuellement par virement sur le compte bancaire n° :

IBAN : BIC:
au nom de

Le paiement doit être effectué au plus tard 5 jours calendrier après le début de chaque mois de location.

Tout montant dû par le preneur, qu'il s'agisse du loyer, des frais ou des charges, produira, à partir du 15ème jour suivant la date d'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de 7% par an. Une lettre de mise en demeure invitant au paiement (coût supplémentaire : 15 euros) sera envoyée après 15 jours de retard.

Art. 8. Garantie locative

La garantie locative représente l'équivalent de : 1 mois 2 mois pas de garantie locative.

Endéans les 7 jours ouvrables suivant la signature du bail, le preneur devra constituer cette garantie de € en :

- la déposant dans un établissement bancaire sur un compte individualisé et bloqué à son nom.
 la déposant dans un établissement bancaire sur un compte du bailleur :
IBAN : BIC :
 la remettant au bailleur en échange d'un reçu.

La garantie locative ne pourra jamais être affectée par le locataire au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle ne sert qu'à l'indemnisation des dommages causés au bien loué par le preneur ou par une tierce personne à laquelle le preneur a accordé 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 bail, pourvu que toutes les conditions de ce contrat aient été remplies et après décompte complet des coûts encore dus, par virement sur le(s) compte(s) bancaire(s) mentionné(s) ci-dessus.

2^{ÈME} PARTIE: CLAUSES GÉNÉRALES

2.1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 9. 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.

- Le bailleur déclare avoir obtenu le label « logement étudiant de qualité » pour les lieux loués, conformément à l'article 254 du Code bruxellois du Logement et à l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 16 novembre 2017 (cocher la case le cas échéant).

Art. 10. Entretien et réparations

L'entretien technique et les réparations sont à la charge du bailleur, conformément aux dispositions légales applicables. 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 de petits travaux d'entretien dans le logement. Pour les travaux plus importants, une période adéquate devra être convenue de commun accord avec le(s) preneur(s). Le bailleur n'effectuera toutefois pas de travaux au logement durant les périodes de préparation et d'examen, sauf en cas d'urgence. Les travaux de rénovation ou de transformation demandés doivent être clairement décrits.

Art. 11. Jouissance paisible

Pendant la durée du bail, le preneur peut disposer du bien de façon ininterrompue. Le bailleur s'engage à assurer au preneur une jouissance paisible de la chambre. Son droit d'accès au bien loué est limité en cas de nécessité liée à des questions d'hygiène, de sécurité, d'entretien technique, de relocation et aux cas de force majeure.

Art. 12. Assurances

Le bailleur souscrit pour ses immeubles une assurance, avec clause d'abandon de recours contre le preneur, couvrant les risques d'incendie, de dégâts liés aux installations électriques, d'explosion, de dégâts des eaux, de tempête, de foudre, d'attentats et de troubles du voisinage.

Art. 13. Enregistrement

Le bailleur doit faire le nécessaire pour l'enregistrement du bail dans un délai de deux mois.

3^{ÈME} PARTIE: MODALITÉS DE RESOLUTION ET DE RÉSILIATION

Art. 18. Résolution du bail aux torts d'une partie

Le bailleur et le preneur conviennent expressément que les situations suivantes, sont, à titre non-exclusif, considérées comme des manquements graves de la part du preneur, et que ces manquements sont de nature à justifier l'éventuelle demande, formulée par le bailleur, d'obtenir la résolution judiciaire du présent contrat de bail à la charge du preneur :

- manquements graves liés au comportement du preneur qui compromettent la destination initiale des lieux comme logement étudiant ;
- arriérés de loyer d'au moins 2 mois.

L'indemnité de relocation s'élèvera à 3 mois de loyer net (montant du loyer diminué des charges et des frais).

Art. 19. Résiliation anticipée du bail

Le bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peut être résilié anticipativement.

Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure à trois mois, le preneur peut résilier le contrat à tout moment et sans motif moyennant un préavis de deux mois. Il ne sera redevable d'aucune indemnité à l'égard du bailleur.

Le preneur peut également résilier le bail avant sa prise de cours pour des justes motifs, au plus tard un mois avant son entrée en jouissance effective telle que déterminée à l'article 3. Le preneur s'acquittera dans ce cas d'une indemnité équivalente à un mois de loyer en faveur du bailleur.

Le preneur déclare que le bailleur lui a informé qu'il peut consulter l'explication des dispositions légales du Gouvernement conformément art. 218, §5 du Code sur le site de Brik vzw (www.brik.be/annexart218) et il déclare formellement de ne pas vouloir recevoir une copie du texte imprimé.

Rédigé à en date du en exemplaires dont chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire et un exemplaire est prévu pour l'enregistrement.

LE(S) PRENEUR(S) :

LE BAILLEUR :

IMPORTANT : Chaque copie de ce contrat doit être signée séparément par les parties.