

# Contrat de location pour logement d'étudiant

Entre les parties soussignées :

Mr Poot Philippe  
Demeurant à : Jesthaat 16 8670 Kerkragde  
Ci-après dénommé : bailleur

Et

Mr et/ou Meille ou Mme Muhubu-Mewa chie 1/6/87  
Demeurant à : Claes de Diablatu 32 1140 E. V. les  
Ci-après dénommé : locataire

Il a été convenu ce qui suit.

## Article 1. Élection de domicile

Le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile obligatoirement en Belgique.

## Article 2. Objet de la location

Le bailleur certifie que la mise en location du bien répond au prescrit du code du logement. Le bailleur donne en location au locataire qui accepte pour son usage personnel :

- Le studio sis à Ethenbach A.V. d. Audergheem 270 1040
- D'une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup> (sans garantie).

On y trouve l'équipement suivant :

- Chauffage individuel, électricité ou gaz
- Douche et W.C. communs

Faire la cuisine est uniquement permis dans ~~la chambre~~ le studio

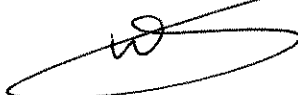
Le bien est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné. Le bien étant loué non meublé, le locataire s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour une personne au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résolution du bail.

## Article 3. Résidence du locataire

Les lieux loués sont destinés au logement <sup>privé</sup> ~~étudiant~~. Ils ne pourront ~~en aucun cas~~ être affectés à la résidence principale du locataire sauf accord préalable écrit explicite du bailleur. La résidence principale du locataire est établie à l'adresse suivante : A.V. d. Audergheem 270 1040 Bruxelles

## Article 4. Durée du bail



Le contrat de bail est conclu pour une durée de vingt ans à compter du 15/11/12

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lequel est de vingt ans sans que soit nécessaire de donner congé (art. 1737 du Code civil). Si à l'expiration du bail existait encore pour une durée déterminée, le locataire reste dans les lieux sans obligation de bail, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée (art. 1738 du Code civil).

**Article 5. Garantie**

Au moment de la signature du présent bail, le locataire constituera une garantie correspondant à 2 mois de loyer. Cette somme sera placée sur un compte bloqué ouvert au nom du locataire et dont les intérêts seront capitalisés auprès de la banque.

Cette garantie ne pourra servir en aucun cas à l'apurement des loyers et charges. Dans les délais les plus courts, cette garantie sera restituée par le bailleur au locataire à la fin du bail, dès que le locataire aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles. Celles-ci feront l'objet soit d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail entre le bailleur et le locataire, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

**Article 6. Loyer et charges**

Le loyer est fixé à 400 € par mois, que le locataire est tenu de payer régulièrement, par anticipation, avant le 1<sup>er</sup> de chaque mois, sur le compte Le Studio dont le titulaire est Le Studio. Le loyer comprend l'utilisation de la chambre, des communs et l'entretien hebdomadaire des communs.

La consommation d'eau, d'électricité (et de gaz) seront à payer sur base du décompte annuel. Une provision de 100 € sera à payer par anticipation à la signature du contrat et à valoir sur le décompte annuel. Le locataire devra verser la somme de 100 € à la signature du contrat.

COMPTEURS GENERAUX (N° 4812345678)  
Index compteur eau : Départ : 2458 ; Fin : 2458  
Index compteur gaz : Départ : 3329 ; Fin : 3329  
Index compteur électricité : Départ : 5156 ; Fin : 5156  
Index compteur électricité individuel : Départ : 5156 ; Fin : 5156

**Article 7. Etat des lieux**

Le précompte immobilier est à charge du locataire, tout comme toutes taxes communales et/ou impôts.

Tout retard dans les loyers ou les charges entraîne de plein droit, sans mise en demeure préalable, un intérêt annuel de 12%, tout mois entamé étant dû. Par ailleurs, en cas de retard dans les loyers ou les charges, le locataire sera également redevable de plein droit d'un montant de 25 € par mois au bailleur pour couvrir ses frais administratifs.

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et obligatoirement avant l'entrée du locataire. Un état des lieux de sortie sera parallèlement dressé lors de la sortie du bail. Ils seront dressés à l'amiable par les parties elles-mêmes. Les parties peuvent également s'adresser à un expert désigné de commun accord et à frais communs. A défaut d'accord, la requête pourra être introduite auprès du juge de paix dans le premier mois de l'occupation pour la désignation d'un expert à frais partagés.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit (article 1731 du Code civil).

#### Article 9. Entretien et réparation

Le preneur prendra en charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou par toute autre personne à qui il aura donné accès à son logement, à condition que ces dégâts ne soient pas dus à une usure normale. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur :

- Du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou par la faute du preneur ou d'un tiers,
- En cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz ou d'électricité ;
- Du chef d'inconvénient ou de dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Le locataire est tenu de maintenir le bien loué en parfait état de propreté et d'entretien. Les W.C. seront nettoyés par les utilisateurs.

Les grosses réparations sont à charge du bailleur ainsi que celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté et d'un vice d'immeuble.

Le locataire préviendra immédiatement le bailleur par lettre recommandée dès qu'il s'aperçoit d'un des cas précités. À défaut de signaler ces faits, le preneur engage sa responsabilité.

Lors de la sortie, le preneur fera procéder à un nettoyage complet des locaux.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précitées sera réparé aux frais du preneur.

#### Article 10. Visite des lieux

Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur au moins quarante-huit heures à l'avance ou avec l'accord de son locataire.

*Le motif d'avis de locataire est donné par la baccante au locataire*  
**Article 11. Cession et sous-location** *en l'absence de l'avis de locataire*

Le preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

#### Article 12. Résiliation et résolution

Le logement est loué par une durée déterminée. Il n'est pas possible d'y mettre fin avant son échéance, sauf de commun accord.

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus, le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation de trois mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

#### Article 13. Enregistrement

Le présent bail devra faire l'objet d'un enregistrement. Les frais de cette formalité seront à charge du locataire.

#### Article 14. Modification des lieux loués

Le locataire ne peut modifier le bien loué par des améliorations ou aménagements utiles que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation sans indemnisation.

En cas de modifications apportées par le locataire et qui n'auraient pas été acceptées par écrit par le propriétaire, ce dernier pourra demander au locataire de restituer le logement dans son état initial.

#### Article 15. Jouissance paisible

Le bailleur s'engage à assurer le libre accès et la jouissance paisible du bien loué au preneur. Il n'a accès au logement loué qu'en cas de force majeure ou avec l'assentiment du locataire ou dans les conditions prévues à l'article 10.

Le preneur s'engage à s'abstenir de tout acte qui pourrait perturber la tranquillité des voisins et du bailleur ou de ses représentants dans l'immeuble. Les visites sont autorisées avant 22h dans la mesure où elles ne perturbent pas la tranquillité des occupants.

Le locataire mettra ses ordures ménagères dans les poubelles ou sacs plastiques, étanches, qui seront déposés sur le trottoir le jour du ramassage, céd le ..... ou le .....

*Voir Annexe*

#### Article 16. Destination des lieux

*Le Preneur*  
Le preneur déclare louer ~~la chambre~~ *le studio* à usage personnel et pour une utilisation normale comme étudiant. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien, qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux et les entretiendra en « bon père de famille ».

#### Article 17. Assurance

L'immeuble est assuré légalement contre l'incendie et le dégât des eaux, par le bailleur, à la charge du preneur et avec abandon de recours. Tout supplément d'assurance résultant du fait du preneur sera à sa charge exclusive.

#### Article 18. Divers

Il est strictement interdit de planter des clous dans les murs, d'avoir des animaux dans les lieux et de provoquer des court-circuits.

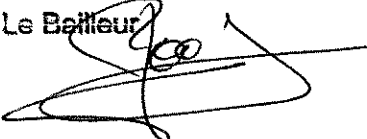
Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur à propos de voir.

Tout appareil électrique ~~ou à gaz~~, autre que ceux mis à disposition par le bailleur, nécessiteront une autorisation écrite de sa part. Toute infraction sera passible d'une pénalité de 25 €.

La porte d'entrée devra être fermée à clef entre 21h et 8h. *et à l'abri de la porte.*

Fait à *Bruxelles*, le *5/04/2017*  
en trois exemplaires originaux, dont un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur



Le Preneur

