

# 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 au maximum :  1 personne  ..... personnes,  
sis(e) à:  
rue : ..... n° : .....  
code postal : ..... commune : .....  
 partie avant  partie arrière  
au : ..... étage, ayant le numéro de chambre .....

### Art. 2. Régime locatif applicable

Le bail est régi par le Titre XI sur les Baux d'habitation, Chapitre II du Code bruxellois du Logement, complété par le droit commun des loyers. Le Titre XI sur les Baux d'habitation, Chapitres III et IV du Code bruxellois du logement sont expressément exclus.

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. Dans ce cas, le Titre XI sur les Baux d'habitation, Chapitres III et IV du Code du Logement bruxellois ne reste PAS applicable. 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 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 ou PLE et le bailleur doit être enregistré sur MyKot.be à titre de propriétaire.

### Art. 3. 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 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. 4. 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. 5. Fin du bail

Le contrat de bail expire de plein droit à la date indiquée à l'article 4, sans qu'un préavis ne soit requis. 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. Aucune reconduction tacite n'est possible.

Dans tous les cas, 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. 6. Composition du loyer

Le loyer total du bail est de € ..... soit de € ..... par mois.

Conformément à l'article 218, §1, 4°bis du Code bruxellois du logement, le loyer de référence doit être mentionné. Les loyers de référence sont disponibles sur le site Internet suivant : <https://huurprijzen.brussels>. Pour les chambres de moins de 18 m<sup>2</sup>, aucun loyer de référence ne peut être trouvé.

Ce montant ne comprend PAS :

- les 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).

- les taxes et impôts, notamment la taxe communale sur les résidences meublées et/ou la taxe communale sur les secondes résidences. La taxe :

n'est pas répercutée sur le preneur.

est répercutée sur le preneur  intégralement ou  sur la base de la durée du bail, moyennant ;

un forfait unique, à régler au commencement du bail : ..... €

un forfait mensuel : ..... €

Le précompte immobilier ne peut pas être facturé au preneur.

- 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.

### 2ÈME 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. Il est souligné que le Titre XI sur les Baux d'habitation, Chapitres III et IV ne s'applique pas à la présente convention.

##### 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.

#### 2.2 OBLIGATIONS DU PRENEUR

##### Art. 14. Sous-location et transfert du bail

La sous-location, la mise à disposition et la cession du bail sont interdites, sous réserve d'un 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 moyennant accord écrit du bailleur. Le bail ne pourra en aucune façon être soumis à la loi sur les baux commerciaux. Si le bailleur se voyait imposé sur ses revenus locatifs en raison de l'affectation professionnelle des lieux loués par le preneur, cette imposition serait entièrement à la charge du preneur.

##### Art. 15. Jouissance paisible

Il est interdit d'introduire ou d'héberger des animaux domestiques dans le bien loué. Les deux parties ainsi que les tiers auxquels elles auraient accordé l'accès au bien loué sont tenus de s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité des résidents ou des voisins.

##### Art. 16. Dommages et perte de valeur

Le preneur est responsable de tout dommage ou de toute perte de valeur provoqué(e) par lui-même ou par une tierce personne à laquelle il a accordé l'accès au logement. Le preneur prend également toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement contre les dégâts occasionnés par le gel. Le bailleur est responsable de la protection de toutes les installations contre le gel. À l'exception des réparations à charge du bailleur, de l'usage normal, de l'usure ou de l'entretien, les preneurs sont tenus solidairement responsables des dommages non imputables individuellement apportés aux parties communes et aux installations de sécurité.

##### Art. 17. Assurance des biens personnels

Le preneur assure, à ses frais, ses biens personnels contre les risques qu'il juge nécessaires, avec abandon de recours contre le propriétaire. Une extension de la police incendie des parents peut être prévue à cet effet.

### 3ÈME PARTIE: MODALITÉS DE RESOLUTION ET DE RÉSILIATION

##### Art. 18. Résolution judiciaire

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 et/ou charges mensuelles d'au moins 2 mois ;
- le défaut de paiement de la garantie locative dans les délais impartis.

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 moyennant un préavis de deux mois, dans les cas suivants :

- Un abandon d'études sur présentation d'un document probant de l'établissement d'enseignement ;
- en cas de décès de l'un des parents ou de toute autre personne chargée de l'entretien du preneur, sur présentation d'un document probant.

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 4. Le preneur s'acquittera dans ce cas d'une indemnité équivalente à un mois de loyer en faveur du bailleur.

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.



Le présent contrat est conclu sur la base d'un contrat type, mis à disposition via MyKot, une initiative commune de Brik - Student in Brussel asbl (Brik) et la Plateforme logement étudiant asbl (PLE). L'intervention de Brik et PLE se limite à la seule mise à disposition de ce contrat type et à leur rôle dans le cadre d'une tentative de conciliation préalable entre le preneur et le bailleur. À l'exception de ces cas, Brik et PLE restent étrangères au rapport contractuel entre le preneur et le bailleur et ne sont nullement impliquées dans la conclusion de ce rapport contractuel. Brik et PLE soulignent qu'elles ne peuvent fournir aucune garantie ni être tenues responsables de la qualité du logement d'étudiant ou de la conformité à et du respect de la réglementation applicable. Cette obligation incombe exclusivement au bailleur.