**Convention de location à durée déterminée d’un logement de résidence non principale**

***Entre les soussignés :***

**Prénom - Nom : ………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………….**

**résidant ……………………………………………………………………………………….**

**…………………………………………………………………………………………………..**

**GSM :**

**E-mail :**

**Ci-après dénommé(e) le "Bailleur"**

**Et :**

**Prénom - Nom : ………………………………………………………………………………**

**Adresse du domicile légal :**

**………………………………………………………………………………………………….**

**………………………………………………………………………………………………….**

**N° national :**

**N° de carte d’identité ou de passeport :**

**GSM :**

**E-mail :**

**Ci-après dénommé(e) le "Preneur"**

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

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

 Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé à (adresse précise):

 …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

 et comprenant (description)

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

**Le preneur** indique qu’il a visité attentivement le bien loué et qu’il n’en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d’entretien, de sécurité, de salubrité et d’habitabilité.

**Le bailleur** certifie que la mise en location du bien répond aux prescrits du Code bruxellois du logement.

**2. LOYER – CHARGES**

Le loyer pour …………… semaines est de ………………………………..**\_** € pour …………. personnes que le preneur s’engage à payer par anticipation, le …….. de chaque mois, sur le compte n°………………………….., sauf instruction contraire du bailleur.

Le loyer inclut les frais pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, dans les limites précisées ci-dessous.

Les forfaits pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité sont basés sur une consommation normale, évaluée à partir d’une consommation moyenne (voir tableau ci-dessous). En cas de consommation anormale et/ou excessive, non liée à une défaillance technique, le forfait pourra être réévalué à tout moment avec un préavis d'une semaine.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cons. | Unités |
| **Eau** | 100l/jour | m3 |
| **Electricité** | 1200Kwh/an | kwh |
| **Gaz eau chaude** | 1430Kwh/an | kwh |
| **Gaz chauffage** | 110Kwh/m2/an | kwh |

**3. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée déterminée de ........................semaines\*, 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. En cas de départ anticipé du preneur, il s’engage à payer le loyer et les charges jusqu’à la date convenue pour la fin du bail.

## OU

## Chacune des parties peut mettre fin à tout moment à la présente convention par la notification d’un congé envoyé par recommandé ou par mail avec accusé de réception à l’autre partie moyennant le respect d’un délai de préavis de 4 semaines, prenant cours à dater du lendemain de la date de l’expédition du congé, et du paiement d’une indemnité de résiliation équivalente à 4 semaines de loyers.

*\* Biffer l’une des 2 mentions*

**4. GARANTIE LOCATIVE**

Le preneur est tenu de garantir ses engagements par le paiement d’une garantie locative fixée à 4 semaines de loyer.

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 n° …………………………… ouvert au nom du bailleur auprès de la banque ………………. 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.

La garantie ne pourra pas être affectée au paiement de loyers ou de charges.

La garantie locative sera restituée au preneur à l’échéance du bail, sous déduction des éventuels dégâts locatifs, arriérés de loyer ou toute autre somme due en vertu de l’exécution de la présente convention.

*\*Biffer l’une des 2 mentions*

**5. 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 (adresse précise) …………………………………………………..……………………………………………………………d’où il continue d’organiser sa vie personnelle et familiale, 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*

## OU

*\*L’hébergement de travailleurs de passage à Bruxelles dans le cadre d’une mission professionnelle ponctuelle de maximum 6 mois.*

*\* Biffer l’une des 2 mentions*

L’application de la loi sur la protection des baux de résidence principale est donc expressément exclue de la présente convention.

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

Le bailleur n'autorise pas :

- qu'une partie du bien soit affectée par le preneur à l'exercice d'une activité professionnelle,

- que les loyers et charges soient déduits, à quelque titre que ce soit, des revenus du preneur.

En cas de non-respect de ces engagements par le preneur, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires qui seraient mis à charge du bailleur, même si cette exigence fiscale survient après son départ.

**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. Mais il est IMPERATIF de confirmer ce point auprès de votre bailleur avant votre arrivée.

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 ou subirait à la suite d’un vol de ses biens

L**e bailleur ne sera pas tenu responsable en cas de vol ou de disparition des biens du locataire.**

**7. Embellissements - améliorations - 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. Les travaux qui auront le cas échéant été réalisés par le preneur le seront à ces seuls frais et risques, à l’entière décharge du bailleur, et ils seront acquis au bailleur sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d’exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial.

**8. REPARATIONS ET ENTRETIEN**

Le preneur occupera le bien en personne prudente et responsable et veillera à maintenir les lieux loués en bon état d’ordre de propreté.

Le preneur veillera à ne pas vider de graisses ou d'aliments qui pourraient boucher les canalisations. Les frais d'intervention en cas de problème seront déduits de la garantie.

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.

Si l’exécution de grosses réparations s’impose, le preneur devra subir les préjudices de ces travaux sans indemnité, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Le preneur prendra à sa charge les réparations locatives ainsi que les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d’une personne dont il est responsable. Le preneur est toujours responsable des dégâts constatés dans son espace privatif.

Le preneur s’engage à informer le bailleur sans délai de tout anomalie de fonctionnement ou de toute intervention technique s’avérant nécessaire. Le bailleur peut alors déléguer les réparations locatives qui s’imposent au professionnel de son choix à charge du preneur.

 En cas de perte de clef, la serrure sera changée par le propriétaire au frais du preneur (coût : \_\_\_\_\_\_ EUR). Il est formellement interdit au preneur de procéder au changement des serrures ou cylindres.

#####

**9. 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 l’expert ………………………………………………………………………. ou un expert sur la liste des experts régulièrement mandatés par la justice de paix compétente. Le rapport de cet expert liera définitivement les parties.

**10. ENREGISTREMENT – OBLIGATIONS SOLIDAIRES**

Le bailleur prend en charge les formalités d’enregistrement de la présente convention.

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.

**11. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation du bail aux torts du preneur, 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.

**12. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Le preneur déclare avoir pris connaissance et signé le règlement d’ordre Intérieur ci-annexé et s’engage à le respecter.

**13. Sécurité**

Afin de minimiser le risque d’accident, le preneur n'utilisera pas de bougie, ni de lampe ou chauffage à pétrole, ni tout autre ustensile à flamme nue. Pour des raisons de confort, de dégradation et de sécurité, il est strictement interdit de fumer dans tout l'immeuble, tant dans les espaces communs que privatifs.

**14. Visites du bailleur**

Le bailleur ou son représentant, pris dans le sens le plus large, est habilité :

- A visiter le bien dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du preneur ;

- A avoir un accès au bien pour pratiquer une intervention technique ;

- A effectuer des visites avec des locataires ou acquéreurs potentiels.

À cet effet, l'accès concerne tant les parties privatives - après en avoir averti le preneur - que les parties communes.

**15. 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.

**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.

**17. 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 10 % par an.

**18. Juridiction applicable**

 Le présent contrat de bail est régi et interprété conformément au droit belge. Tout litige découlant de la présente convention ou s'y rapportant sera porté devant la justice de paix compétente.

**19.** **CLAUSES PARTICULIERES**

* …………………………………………………………………………………………………
* …………………………………………………………………………………………………
* …………………………………………………………………………………………………

Fait à le

en quatre exemplaires originaux, dont un destiné à l’enregistrement.

Le bailleur \* Le preneur \*

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