ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mr ……., à 1200 Bruxelles (Belgique), Avenue Marie-José,

Ci-après dénommé « le bailleur »,

Et

Nom + prénom :
Lieu et date de naissance :
Nationalité :
N° de passeport ou carte d'identité :
Adresse :
Téléphone :
Personne à prévenir en cas de besoin :
Téléphone

Ci-après dénommé « le preneur »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET du CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un studio sis à l'entresol de la maison sise à 1200 Bruxelles (Belgique), avenue Marie-José, comprenant une family-room (avec kitchenette équipée), une chambre à coucher, un dégagement et une salle de douche (lavabo+douche+wc), parfaitement connu du preneur.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et sont affectés à la résidence secondaire du preneur, celui-ci déclarant avoir sa résidence principale à

Le bien, objet des présentes, ne pourra être occupé que par une personne maximum.
Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien, ni en changer la destination qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

3. DUREE

Le bail est conclu pour un terme de ….. semaines consécutives prenant cours le …… pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le …….
Le preneur s'engage à libérer entièrement les lieux pour cette date.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de …. €, que le preneur est invité à payer par anticipation (**frais de transfert à charge du preneur**) le 15 de chaque mois (pour la 1ère fois le …..), au compte n° 210-*******-95 codes SWIFT/BIC = GEBABEBB et IBAN = BE76 **** **** ****, ouvert auprès de FORTIS BANQUE, rue Bâtonnier Braffort n° 6 à 1200 Bruxelles, sauf instruction contraire du bailleur.
Toutes les charges de gaz, eau, électricité et chauffage sont forfaitairement comprises dans le loyer, sauf en cas de consommation excessive.

5. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur affectera, avant de recevoir les clefs, une somme équivalent à …. € à la constitution d'une garantie locative. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du bail, après la bonne exécution de ses obligations et après sa sortie des lieux, sous déduction du montant de 20 € pour nettoyage du studio, des éventuels dégâts locatifs et de toutes autres sommes dues en exécution de la présente convention. La garantie ne pourra en aucun cas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

PARAPHES

La garantie sera constituée par le versement du montant de la garantie sur le susdit compte n° 210-*******-95 ouvert au nom de Philippe …… auprès de la Fortis Banque à Bruxelles. A l'issue du bail, la garantie ne sera libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur base, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou l'autre partie.

4. <u>ASSURANCE</u>

Le bailleur déclare avoir contracté une assurance incendie, dégâts des eaux et couvertures annexes, responsabilité civile de l'immeuble, bris de vitres avec abandon de recours contre le locataire (type assurance globale). La quote-part des primes à charge du preneur est incluse dans le loyer.
Sous peine d'engager sa responsabilité, le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident ou dégât à l'immeuble dont la réparation incombe au bailleur.
Le preneur est informé que la susdite assurance contractée par le bailleur, ne couvre pas les dommages que le preneur causerait par sa faute à des tiers.

5. <u>REPARATIONS et ENTRETIEN</u>

Le preneur occupera le bien en bon père de famille et veillera à maintenir les lieux loués en bon état de propreté.
Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.
En cas de perte de clef par le preneur, la serrure sera changée par le propriétaire aux frais du preneur. Il est formellement interdit au preneur de procéder au changement des serrures ou cylindres.

6. <u>ETAT des LIEUX</u>

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur et à frais partagés, d'un état des lieux d'entrée à l'amiable.
Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
A défaut d'état des lieux à l'amiable, les parties désignent par la présente l'expert Luc Meeùs (Geomex) à Bruxelles. Le rapport de cet expert liera définitivement les parties.
L'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, au plus tard le dernier jour du bail et après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

7. <u>ENREGISTREMENT – OBLIGATIONS SOLIDAIRES</u>

Le preneur 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.

8. <u>RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR</u>

En cas de résiliation aux torts du preneur en application de l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à un mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

9. <u>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>

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

10. <u>AFFICHAGE et VISITES</u>

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.

11. ELECTION DE DOMICILE

Le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée du bail que pour ses suites, et ce même s'il reste domicilié ailleurs. Dans ce dernier cas, il s'engage à communiquer au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.
La présente clause ne porte pas préjudice à l'article 2 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.

12. CLAUSES DIVERSES

Toutes sommes dues par le preneur et qui demeure impayée à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt moratoire de 12% par an.
Tous litiges et contestations résultant de la présente convention seront exclusivement soumis à la juridiction des tribunaux de Bruxelles en langue française.
Le preneur s'engage à :

- ne pas fumer dans le bien loué ;
- ne pas prendre d'animaux ni de jouer d'un quelconque instrument de musique dans le bien loué ;

Fait à Bruxelles, le …….. en quatre exemplaires originaux, dont un destiné à l'enregistrement

Le preneur,
(faire précéder votre signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Le bailleur,

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

USAGE

- La chambre est destinée à l'usage **d'une personne**. L'occupant s'engage donc à ne pas héberger une ou plusieurs autres personnes et en conséquence à ne pas utiliser le second lit sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

CUISINE

- Lire les **modes d'emploi** contenus dans le classeur blanc.
- Assurez-vous que la **porte du frigo** est bien fermée.
- Assurez-vous que les **plaques électriques de cuisson** sont fermées, lorsque vous avez terminé de cuisiner
- Toujours utiliser la **hotte électrique** pendant que vous cuisinez.
- Ne pas utiliser des couteaux dans les **casseroles et poêles** ; utilisez les ustensiles en plastic.
- **Poubelles** (uniquement sacs BLANCS agréés par la Région de Bruxelles-Capitale, en vente dans les commerces) : Enlèvement les mardi et vendredi matin (à déposer sur le trottoir en face de la maison les lundi et jeudi après 20h, FERMES avec 2 noeuds).

SALLE DE BAINS

- Utiliser et fermer le **rideau-douche** à l'intérieur du bassin, lorsque vous vous douchez.
- Pour **évacuer l'humidité après la douche**, ouvrir la fenêtre (position basculante).
- Ne **jamais** laisser la fenêtre ouverte lorsque vous quittez la chambre, mais laisser la **porte** de la salle de bains **ouverte**.

ECONOMIE D'ENERGIE

- Le chauffage central est commun à toute la maison ; les périodes de chauffe varient donc en fonction des saisons (par ex. en hiver le chauffage fonctionne le matin et le soir).
  Les radiateurs sont munis de vanne thermostatique : merci de ne pas dépasser le niveau 4.
- Lorsque vous ouvrez les fenêtres pour aérer, tourner les **boutons thermostatiques** des radiateurs **sur la position « 1 »**.
- Merci **d'éteindre toutes les lumières** (salle de bains, chambre, family-room ainsi que hall d'entrée de la maison) lorsque vous quittez la chambre.
- Ne **jamais** laisser les fenêtres ouvertes lorsque vous partez ou lorsqu'il pleut.

FENÊTRES

- Ne **jamais** laisser les fenêtres ouvertes lorsque vous partez ou lorsqu'il pleut.
- La **fenêtre de gauche du bow-window vers la rue** est l'**unique** fenêtre qui peut ***rester ouverte en position basculante pendant la journée et en votre absence pour aérer.***

SECURITE

- Assurez-vous que la **porte principale de la maison** est bien fermée – particulièrement la nuit entre 22h et 8h - en tournant la clef **4 fois** dans la serrure.
- La clef est **protégée** (ne peut être refaite). Ne pas la prêter, ni mettre d'adresse à l'anneau de clefs.

TRANQUILITE DURANT LA NUIT

- Etant donné les autres personnes (une locataire et moi-même) habitant la maison, déjà merci d'être discret et respectueux de la tranquilité de chacun.
- **La nuit de 22h30 à 07h00**, merci de tenir compte que d'autres personnes dorment : veuillez diminuer le volume de la TV et de la musique, vous déplacer avec discrétion dans le hall et la chambre et ouvrir/fermer doucement les portes.
- **De manière générale,** le preneur s'engage à ne pas déranger le repos ou le travail des autres habitants de la maison et des voisins.

BON SEJOUR !

Le …….

SIGNATURE DU PRENEUR