

**CONTRAT DE LOCATION D'UN STUDIO MEUBLE
AVENUE REINE ASTRID, 98 à 5000 NAMUR**

Entre les parties soussignées :

M. DIDIER Stéphane

Ci-après dénommé **le Bailleur**, d'une part,

Et

M. Mme :

Domiciliés :

Tél parents :

Gsm Parents :

e-mail parents :

Pour leur fils / fille :

Né(e), le

Étudiant(e) inscrit(e) en ... année

à :

Gsm étudiant(e) :

e-mail étudiant(e):

Obligés solidairement et indivisiblement : Parents et étudiant souscrivent le même engagement vis-à-vis du Bailleur.

Ci-après dénommés **le Preneur**, d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

1 – Objet du contrat

Le Bailleur donne en location au Preneur qui l'accepte, le studio nr situé au ... étage dans l'immeuble repris ci-dessus.

Le studio meublé se compose d'une pièce (chambre / bureau) avec un coin cuisine américaine et d'une salle de bain séparée avec douche, wc et lavabo.

Le mobilier de base prévu dans le logement est constitué de : un lit de 1 ou 2 personne(s) + sommier et matelas, une table de nuit, une garde-robe, un bureau, une chaise de bureau, une bibliothèque, un fauteuil.

Le coin cuisine équipée comprend un évier inox, 2 taques électriques, une hotte, un four à micro-ondes, une table, deux chaises, un frigo avec partie congélateur et des armoires (Voir état des lieux pour détails)

Le tout est parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir visité.

2 – Destination des lieux.

Le studio est loué exclusivement à usage privé d'habitation.

Le studio est à l'usage exclusif du Preneur.

Les deux parties conviennent que le logement n'étant pas loué à des fins professionnelles, le loyer ne pourra pas être déduit des charges professionnelles du Preneur.

ELECTION DE RESIDENCE.

Il est expressément convenu entre les parties que le bien loué ne constitue pas la résidence principale du Preneur, s'agissant d'un logement d'étudiant. Durant toute la durée du bail, le Preneur conservera sa résidence principale mentionnée ci-dessus. Il est donc formellement interdit de se faire domicilier dans le bâtiment.

CESSION – SOUS-LOCATION.

Le Preneur ne pourra jamais céder tout ou partie des droits nés du présent contrat, ni sous-louer tout ou partie des lieux loués.

Il est de même interdit de loger qui que ce soit dans l'immeuble sans avoir d'abord obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

3 – Durée.

Le présent contrat est conclu pour une période ininterrompue de douze mois prenant cours le **1^{er} septembre 201x** pour se terminer de plein droit le **31 août 201x**, date limite de restitution des clés au Bailleur.

Le contrat de bail ne sera renouvelé pour une égale durée (12 mois à compter du 1^{er} septembre) que pour autant que le Preneur ait manifesté officiellement, par courrier adressé au Bailleur, son intention de voir le bail se renouveler pour le **30 avril** de l'année en cours au plus tard.

A défaut, le bien loué sera remis en location, pour le 1^{er} septembre suivant, ce, dès le 1^{er} mai de l'année en cours. Cela signifie que le Bailleur se réserve le droit de faire visiter les studios non renouvelés dès le 1^{er} mai et de les relouer dès qu'il a un candidat locataire, pour le 1^{er} septembre suivant.

4 – Loyer et charges.

Le loyer mensuel est fixé à Euros et le montant forfaitaire des charges (eau, électricité, chauffage, assurance, taxes, entretiens et internet illimité collectif via wi-fi) s'élève à Euros qui seront versés avec le loyer chaque mois, soit **Euros au total.**

Le Preneur est tenu de faire enregistrer un ordre permanent pour le paiement du loyer de manière à **créditer le Bailleur avant le 1^{er} de chaque mois**, sur le compte bancaire Record Bank IBAN: BE90 6528 3161 4832, Code BIC : HBKABE22 au nom du Bailleur : DIDIER Stéphane avec mention : « Nom du locataire loyer mois de Studio nr ... ».

Le Preneur assumera lui-même les frais relatifs à d'éventuels raccordements et abonnements comme le téléphone, la télédistribution, Internet personnel, etc

La partie du loyer relative aux meubles correspond à 5 % du loyer total.
La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à 95 % du loyer total.

INTERETS DE RETARD ET CLAUSE PENALE.

Cinq jours francs après l'échéance, à défaut de paiement, tout montant dû par le Preneur produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du Bailleur, un intérêt de 2% par mois sans que la somme ainsi calculée puisse être inférieure à 25.00 Euros. L'intérêt de tout mois commencé est dû pour le mois entier.

A titre de clause pénale, il sera compté un montant forfaitaire de 10,00 euros par rappel simple quelle que soit sa forme (sms, courrier, téléphone, pli déposé, e-mail) et 25,00 euros par demande de récupération de somme par pli recommandé à la poste.

Un montant de 250 euros sera réclamé au Preneur pour tout dossier devant être déposé chez un avocat ou huissier de justice pour recouvrement des sommes dues.

5 – Garantie locative

Le preneur constituera au profit du bailleur, deux semaines au plus tard après la signature de ce bail, une garantie bancaire qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

La garantie correspondra à deux mois de loyer soit **euros**. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement à chaque terme du bail.

La garantie en espèces est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès de la banque de son choix située en Belgique, les intérêts étant capitalisés conformément à la loi du 20.02.91. La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée au paiement des loyers ou de charges quelconques.

6 - Etat des lieux

Avant l'entrée en jouissance du studio, le Bailleur et le Preneur dresseront conjointement un état des lieux détaillé, qui sera contrôlé à la fin du contrat de location, après que le Preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard deux jours avant la fin du contrat.

Le studio devra être rendu dans un état impeccable de propreté.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et l'avoir examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

S'il est fait appel à un expert, les frais qui en découleront seront entièrement à charge du Preneur. L'expert sera désigné quinze jours avant la fin du contrat, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, il sera désigné par le juge de paix. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

Le Preneur doit rendre toutes les clés du bien loué qui sont en sa possession y compris les clés supplémentaires qu'il aurait pu faire. La restitution tardive des clés entraînera d'office le paiement d'une somme forfaitaire de 10 euros par jour de retard.

7 – Entretien et nettoyage

Le Preneur maintiendra en bon état tous les appareils et conduites de distribution d'eau, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduites de décharge. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Il veillera particulièrement à l'hygiène et l'entretien scrupuleux de l'équipement de la cuisine (taque, four, hotte, frigo, table ...) .Il sera responsable de toutes les dégradations causées par lui, ou par ses invités, ou par toute personne qu'il a introduit dans l'immeuble, conformément aux articles 1732, 1733 et 1735 du code civil.

Les produits de nettoyage ne sont pas fournis.

Le Bailleur entretient périodiquement les communs : le hall d'entrée, la porte d'entrée et la cage d'escalier.

Le Preneur utilisera obligatoirement un protège-matelas hermétique de façon à garantir le parfait état du matelas, faute de quoi il aurait à le remplacer à ses frais à la fin du contrat.

Le Preneur permettra en outre au Bailleur d'effectuer toutes les réparations locatives nécessaires à l'immeuble et devra les souffrir.

Le Preneur est tenu, sous peine de dommages et intérêt, de signaler par lettre recommandée les dégradations dès leur survenance.

Le tri des déchets est obligatoire : les PMC dans des sacs bleus, les déchets ménagers dans des sacs jaunes de la ville, les cartons et les verres séparés.

Les poubelles doivent être sorties pour chaque ramassage !

Les sacs jaunes sont ramassés chaque semaine le jeudi matin (sortir la poubelle le mercredi soir).

8 - Assurance

Le Bailleur assure le bâtiment contre l'incendie, les dégâts des eaux et bris de glace, et couvre la responsabilité du Preneur. Mais sa police ne couvre pas les biens propres appartenant au Preneur. Le Preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le Bailleur en cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause.

9 – Résiliation

La durée du contrat est fixe ; le contrat ne pourra donc être résilié par préavis pour quelque raison que ce soit. Un étudiant ne peut donc rompre le contrat en cours d'année parce qu'il change d'orientation, part à l'étranger, est malade... Cependant, le Bailleur collaborera autant que possible à la cession ou à la sous location du studio à un étudiant qui l'agrée et pour autant que le locataire principal reste solidairement tenu aux obligations découlant du bail.

Des retards répétés de paiement de loyer seront considérés comme un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de location aux torts du Preneur.

Le Bailleur pourra exiger la résiliation anticipée avec préavis de quinze jours par recommandé dans les cas suivants :

- non-respect d'une seule ou de plusieurs des clauses de ce contrat
- tapage diurne ou nocturne qui perturberait la quiétude du voisinage ou des autres locataires de l'immeuble
- manque flagrant de propreté dans le studio ou dans les communs
- en cas d'usage d'alcool ou de drogue
- utilisation des communs par des tiers, hébergement de personnes étrangères.

En cas de résiliation anticipée par la faute du Preneur, suite au non-respect du contrat, le Preneur devra payer le loyer jusqu'à la fin du contrat. De plus, le Preneur devra supporter toutes les charges, les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

En cas de résiliation, le Preneur se verra perdre sa garantie locative.

En cas d'expropriation ou d'incendie rendant les lieux inhabitables, le contrat sera résilié de plein droit sans que le Bailleur ne doive une indemnité.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier les parties communes.

10 – Visite du propriétaire et relocation

Le Bailleur se réserve le droit de pénétrer dans les studios pour des raisons de force majeure (orage, fuite d'eau, etc.). En outre, le Preneur devra tolérer la visite des lieux par tout candidat Locataire à condition que le Bailleur accompagne l'amateur.

Le Bailleur a le droit de visiter les lieux pour s'assurer de leur bon état ainsi que pour la vérification du respect des mesures relatives à la sécurité et à l'hygiène du bâtiment.

Il peut y pénétrer moyennant avertissement d'au moins 24 heures pour des tâches d'entretien ou de réparation du bâtiment ou du mobilier.

11 – Remise des clés

Le Preneur reçoit deux clés : une pour l'accès à l'immeuble et l'autre pour l'accès au studio. La clé de l'immeuble est une clé de sécurité non reproductible : en cas de perte de cette clé, le Preneur sera tenu de remplacer à ses frais par le serrurier du Bailleur non seulement le cylindre de la serrure et sa clé propre, mais aussi toutes les 16 autres clés d'accès remises aux autres locataires afin de garantir la sécurité des occupants de l'immeuble.

12 – Règlement d'ordre intérieur

Le Preneur est soumis au règlement d'ordre intérieur qui fait partie intégrante du bail.

Les articles du règlement d'ordre intérieur font partie du bail et sont obligatoires. Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions du règlement d'ordre intérieur et d'en assurer l'exécution. Le Preneur déclare donc en avoir connaissance.

Fait à Namur, le

En 2 exemplaires, chacune des parties se reconnaissant en possession d'un exemplaire.

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le Bailleur

Nom + prénom

Le Preneur étudiant

Nom + prénom

Les parents

Nom + prénom