**Modèle en cours de mise à jour**

☞ Ce modèle est destiné à informer de manière générale uniquement. Cela ne constitue en rien un conseil professionnel (juridique ou autre) et ne doit pas être utilisé en tant que tel. L’Ordre ne peut pas être tenu responsable des actions se basant sur celui-ci. Contactez un avocat du barreau de Liège, dont la responsabilité est assurée, par exemple pour le rédiger en faveur du propriétaire ou du preneur.

**Convention de location de logement pour étudiant**

Entre

M.

Numéro de registre national

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

ci-après le bailleur

et

M. ,

Numéro de registre national

☞ l’indication de ce numéro est obligatoire. Elle est nécessaire en vue de l’enregistrement du contrat. En outre, elle facilitera l’éventuelle action en justice

domicilié(e)(s) à *(code postal, localité, adresse, n°)*

M.

☞ l’état civil du preneur influence le contrat de bail

ci-après le preneur

Et éventuellement :

M.

N° de registre national :

Ci-après la caution

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 – Objet**

Le bailleur donne en location au preneur pour son usage personnel, qui accepte une chambre dans un immeuble situé à … *(indiquer le code postal, la localité, l’adresse, le n° de la rue et l’étage où se situe le logement loué)* et d’une superficie de … .

La convention qui suit porte également sur les parties communes de l’immeuble mises à disposition avec les équipements suivants:

- Mobilier

- Chauffage

- Sanitaire :

- Cuisine :

- Emplacement (bicyclette, moto, voiture) :

- Autres :

☞ La précision évitera les conflits et diminuera le risque de contestation de la salubrité et de l’habitabilité de l’immeuble

Le bien est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences du Code du logement et particulièrement aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

**Article 2 – Destination des lieux**

Le preneur déclare louer le bien à usage d'habitation à l'exclusion de tout commerce ou de toute profession libérale.

Le bien loué est destiné au logement étudiant ne pourra être affecté à la résidence principale du preneur sauf de l’accord écrit du bailleur.

La résidence principale du locataire est établie à l’adresse suivante *(préciser)*

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

**Article 3 – Occupation**

Les parties communes ne permettent l’occupation permanente que pour ………….. personnes. La partie privative est destinée exclusivement à l’occupation du preneur.

**Article 4 – Jouissance paisible**

Le bailleur s'engage à assurer la jouissance paisible de la chambre louée. Le Preneur s'engage à s'abstenir de tout ce qui pourrait perturber la tranquillité des colocataires et/ou du bailleur.

Le bailleur n'a accès au logement loué qu'en cas de force majeure ou avec l'assentiment du locataire. Dans ce dernier cas, les jours et heures de visites seront déterminés dans le bail.

En cas de remise en location ou de mise en vente du logement, le preneur doit en autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien loué ........... jours par semaine *(maximum 3)*, pendant ......... heures *(maximum 3)* par jour, à convenir entre les parties.

Sauf meilleur accord des parties, ces périodes sont définies comme suit :

….

**Article 5 – Durée et modalités de fin de bail**

Le bail est consenti pour un terme de douze mois, prenant cours le ... septembre et finissant le … septembre sans tacite reconduction.

Le locataire peut disposer de la chambre les week-ends et les jours de congé durant cette période.

Si le preneur désire reconduire le bail pour une nouvelle période de 12 mois, il doit en faire la demande au bailleur au plus tard le 31 mai ...

Dans tel cas, le bailleur se réserve le droit de reconduire ou non. Sans nouvelle à cette date, le bien sera automatiquement remis en location.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à choisir l’option la plus adéquate

**Article 6 – Loyer**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de …,.. € que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le … de chaque mois au plus part.

Les payements se feront par un ordre permanent au nom du bailleur sur le compte BE.. …. …. …. ….

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de … % / an à partir de son échéance, l’intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier et ce jusqu’à complet paiement.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître le taux acceptable par le Juge de paix qui tranchera l’éventuel différend et l’évolution du taux légal et pour vous aider en cas d’impayé.

**Article 7 – Charges privatives de l'immeuble**

Tous les frais et charges afférents à la propriété, à l'exception de ce qui est dit ci-après incombent au bailleur. Tous les frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci. Le preneur supportera donc les consommations d'eau et d'électricité pour la chambre louée.

**Article 8 – Provisions pour charges locatives**

Le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance, une provision de …,.. €

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

**Article 9 – Assurances**

Le locataire souscrira une assurance auprès d'une compagnie agrée une assurance couvrant les risques locatifs et remettra au bailleur dans les 30 jours de la date de prise de cours du contrat une copie de la police.

☞ Notez un rappel dans votre calendrier

Il justifiera, à première demande, le payement des primes d’assurance.

**Article 10 – Impôts**

Toutes les taxes, impôts perçus par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur.

Un décompte précis est présenté au preneur.

Le précompte immobilier reste à charge du bailleur.

**Article 11 – Garantie locative**

La garantie locative s’élève à deux mois de loyers et est versée sur un compte bloqué ouvert au nom des parties.

Le preneur pourra aussi remettre la somme en espèce entre les mains du bailleur ou de son mandataire, pour le cas où la garantie consisterait en moins de 2 mois de loyer. Une quittance est remise au preneur contre payement.

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.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à choisir l’option la plus adéquate

**Article 12 – Dégâts locatifs**

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.

Le locataire est tenu de maintenir le bien loué en parfait état de propreté et d’entretien.

Les autres réparations sont à charge du bailleur et, notamment, celles qui résultent de l’usure normale, de la vétusté, d’un cas de force majeure et d‘un vice d’immeuble.

Le locataire préviendra le bailleur, de préférence par lettre recommandée, dès qu’il s’aperçoit d’un des cas précités.

Les dégâts causés aux parties communes sont cependant à charge de tous les locataires lesquels sont tenus solidairement.

☞ Contactez un avocat en cas de difficulté pour obtenir indemnisation

**Article 13 – Nettoyage**

Afin de garantir l'exécution de cette obligation de nettoyage, une garantie spécifique de ...,.. € est remise en liquide contre quittance du bailleur lors de l'état des lieux d'entrée ou lors de la remise des clefs.

Cette garantie est restituée dans son intégralité lors de l'état des lieux de sortie uniquement si le nettoyage final est réalisé par le locataire comme il est dit ci-dessous.

Dans le cas contraire, la garantie reste acquise au bailleur.

Pour le …, les chambres et les parties communes seront vidées de tout effet personnel. En cas de d'accord de renouvellement du bail pour l'année académique suivante, le locataire concerné videra les parties communes de tous ses effets personnels en vue de réaliser l'état des lieux de sortie. Pour laisser des objets personnels dans la chambre, il avisera le propriétaire.

Pour le nettoyage de l’état des lieux de sortie, toutes les pièces et meubles seront débarrassés d'effets personnels. Les pièces, sanitaires, appareils électroménagers et meubles seront nettoyés de manière impeccable en vue de restituer le bien dans un état de propriété acceptable et de réaliser l'état des lieux de sortie dont la date et l'heure sera fixée et communiquée par le bailleur. Cet état des lieux de sortie sera réalisé le … .

Les locataires conviendront eux-mêmes des modalités à prendre en vue d'effectuer le nettoyage final des parties communes. Ils sont solidairement responsables de tout dégât au manque de soin apporté à la partie commune du bien.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à préciser la clause

**Article 14 – Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Les états des lieux d’entrée et de sortie sont dressés à l’amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le preneur.

L’état des lieux d’entrée est obligatoire. Il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l’occupation.

☞ Notez un rappel dans votre calendrier

L’état des lieux d’entrée sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l’état des lieux en même temps que le bail.

L’état des lieux de sortie sera réalisé au plus tard le dernier jour d’occupation du bien.

Il sera réalisé sur base de l’état des lieux d’entrée. Les dégâts locatifs seront précisément détaillés et valorisés si possible, à défaut de quoi ils seront réservés.

☞ Contactez un avocat en cas de refus du preneur de faire l’état des lieux d’entrée/de sortie

**Article 15 – 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.

Le preneur peut toutefois résilier le contrat dans les cas suivants et pour autant qu’il puisse en apporter la preuve :

- arrêt des études ;

- maladie de longue durée (6 mois au minimum) entraînant une interruption des études ;

- décès de l’un des parents ou tuteur entraînant l’arrêt des études ;

Dans ces cas, le preneur devra informer le bailleur de ce motif sérieux par lettre recommandée trois jours ouvrables avant le premier mois suivant.

Une indemnité d’un mois de loyer reste due par le locataire.

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 deux mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à préciser cette disposition

**Article 16 – Modification des lieux loués**

Les lieux loués ne pourront être modifiés que de l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité pour le bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

**Article 17 – Sous-location**

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur ne peut sous-louer tout ou partie du bien loué qu’avec l’accord écrit et préalable du bailleur.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédiger un contrat de cession ou de sous-location adéquat

**Article 18 – Animaux**

Les animaux sont interdits.

**Article 19 – Règlement d'ordre intérieur**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui lui a été remis et par le bailleur avant signature.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à rédiger un ROI

**Article 20 – Environnement**

Les parties déclarent qu’il n’y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location.

Le preneur supportera toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués.

Le bailleur déclare qu’il n’a exercé ni laissé exercer dans le bien loué aucune activité de nature à générer une pollution antérieure à la signature de la présente convention et qu’il n’a personnellement connaissance d’aucune pollution. En cas de découverte d’une pollution, le preneur ne pourra en être tenu responsable s’il est démontré qu’elle est antérieure à la conclusion de la présente convention. La charge de la preuve de cette antériorité incombe au preneur.

Le bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas *(biffer la mention inutile)* d’un réservoir à hydrocarbure d’une contenance supérieure ou égale à 3000 litres (selon arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003). Dans l’affirmative, le bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur. Il produira copie du certificat d’étanchéité à la demande du preneur.

Le preneur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique du bâtiment et que le bien comporte des détecteurs d’incendie.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour recevoir des explications sur la législation en matière d’environnement qui est particulièrement complexe

**Article 21 – Election de domicile**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s’il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l’adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour connaître les conséquences d’une élection de domicile

**Article 22 – Enregistrement**

Le présent bail devra faire l’objet d’un enregistrement. Les frais de cette formalité seront partagés de moitié entre le propriétaire et le locataire.

**Article 23 – Caution**

Le signataire de la convention à titre de caution sera tenu solidairement et indivisiblement de toute dette qui naitrait de l’exécution du présent contrat ou de son inexécution par le preneur.

☞ Contactez un avocat pour vous aider à actionner la caution si cela était nécessaire.

**Article 24 – Conditions particulières**

☞ Contactez [un avocat](http://www.barreaudeliege.be/FR/AnnuaireRes.aspx?mode=url&mat=132) pour rédiger ces clauses de façon précise et en conformité avec la loi. Par exemple, l’interdiction ou l’autorisation d’un animal de compagnie dans les lieux, la solidarité, …

☞ Une action judiciaire comporte des avantages et des inconvénients. Pour pallier certains de ces inconvénients, vous pouvez insérer une clause de médiation ou d’arbitrage, dont vous trouverez un [modèle](http://www.barreaudeliege.be/FR/modeles.aspx) sur notre site.

Fait à Liège le …, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elle reconnaissant avoir reçu le sien.

Le bailleur Le preneur