Annexe 6

BAIL ETUDIANT DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M .....

M (me).....

Etat civil.....
.....

Date et lieu de naissance : .....

Domicilié (e) (s) .....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....

(adresse, n°) .....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par .....

Agissant en qualité de .....

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M .....

M (me).....

Etat civil..... ..... (En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance : .....

Domicilié (e) (s) .....

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du :..... et ayant conclu à un indice de performance énergétique de : .....(indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à la résidence principale d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

4. Preuve de la qualité d'étudiant

Lors de la signature du présent bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

A défaut, il produit une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Au plus tard dans les 3 mois de son entrée dans les lieux ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celui-ci.
Avant l'expiration du délai susvisé, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

A défaut pour le preneur d'établir la qualité d'étudiant, les dispositions spécifiques prévues aux points 5 et 14 ne s'appliqueront pas au présent contrat lequel sera régi par les dispositions particulières aux baux relatifs à la résidence principale.

5. Durée et résiliation anticipée du bail

5.1 Durée

5.1.1. Bail conclu pour une durée de 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 12 mois prenant cours le ..... pour finir le .....

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.

5.1.2. Bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée ..... mois, prenant cours le ..... pour finir le .....

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

5.2 Résiliation anticipée

Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si :
1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;
2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

6 Loyer (hors charges)

6.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel de .....EUR.
Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le ..... du mois en cours par virement ou versement sur le compte n°..... .... du bailleur.

6.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrez l'ensemble du point 6.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à : $\frac{\textbf{loyer de base x nouvel indice}}{\textbf{indice de départ}}$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

6.3 Intérêts de retard

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 bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7 Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.
Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7. 2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le
preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'Eau : .....
N° compteur gaz : ..... Code EAN.....
N° compteur électricité : ..... Code EAN.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées à .....EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

□ du chauffage à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de la distribution d'eau chaude à raison de..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de l'électricité à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de l'eau de ville à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ du gaz à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :
□ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
□ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ..... ;
□ autre : .....

7.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à ..... EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □
• pour ....., à .....EUR quote-part □ montant forfaitaire □

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :
□ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
□ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ..... ;
□ du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités;

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8 Impôts et taxes

8.1 Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

8.2 Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

9 Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

- SOIT

  Le preneur verse une garantie de .... EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

  Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur *(arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...)*.

- SOIT

  Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

  Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

10 Etat des lieux

10.1 Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10.2 Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

11 Entretien

11.1 Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement en date du 28 juin 2018.

11.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.
Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

11.3 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11.4 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du ..... sont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

12 Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

13 Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

14 Sous-location

Le preneur peut sous-louer l'habitation à un étudiant, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, si l'étudiant du présent bail est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études et en apporte la preuve. Le preneur adresse par envoi recommandé au bailleur le projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant cet éloignement. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son refus dans les deux mois de ce recommandé.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

15 Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou ..... mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien ..... jours par semaine (maximum 3), pendant ..... heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

16 Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

☐ Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

☐ Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du ..... pour un montant de ..... EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

17 Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

18 Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Dans l'hypothèse où le preneur n'est pas l'étudiant, il s'engage à ce que l'étudiant élise domicile dans le bien loué suivant les conditions fixées à l'alinéa 1er.

19 Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....
.....
.....
.....

Fait à ....., le

.....
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s) Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE