|  |
| --- |
| ouverture des établissements scolaires vers le quartier |
| Document type : contrat de bail de droit commun |

### MODE D’EMPLOI

1. **Qu’est-ce qu’un bail de droit commun ?**

Un bail de droit commun est un contrat par lequel une partie met à disposition un lieu ou une partie de celui-ci à une autre partie pour une durée déterminée plus ou moins longue et ce, moyennant le paiement d’un loyer. Il est régi par le Code civil et n’est pas soumis aux règles particulières applicables aux baux commerciaux, de résidence principale ou encore à ferme.

1. **Pour quelle utilisation ?**

Le présent document type vise les hypothèses visées dans l’onglet XXX repris sur le site de Perspectives.brussels (lien URL: XXX)

1. **Consignes d’utilisation**

Il est important de scrupuleusement :

* remplir les noms et coordonnées complètes de toutes les parties (page 1 du contrat) ;
* de choisir parmi l’une ou l’autre option lorsqu’il y en a plusieurs qui sont proposées, de biffer les options inutiles et de compléter les informations utiles et nécessaires (les choix et explications sont surlignés en jaune) ;
* parapher chaque page, signer et dater le document par les représentants légaux de chaque partie avec leurs coordonnées complètes.

La présente convention, rédigée à titre d’outil, est mise à disposition pour faciliter le travail des parties intéressées par la mise à disposition de leur établissement ou partie de celui-ci à des tiers et inversement. S’agissant uniquement d’un outil partagé, Perspective.brussels n’est pas responsable du contenu du document type mis à disposition. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté.

### Contrat de bail de droit commun

Entre :

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

…………………………………………………………………………………………………………..

Numéro d’entreprise : ………………………………………………………………………………..

Adresse (siège social) :………………………………………………………………………...........

Représentée par : …………………………………………………………………………………….

Agissant en qualité de ……………………………………………………………………………….

Téléphone : ……………………………………………………………………………………………

E-mail : ………………………………………………………………………………………………..

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

**Madame/Monsieur**………………………………………………………, né(e) le ………………………………., à ………………………………………………………………………..

N° Registre National : ……………………………………………………………...…………………..

Nationalité : ………………………………………………………………………...…………………..

Adresse : ………………………………………………………………………………………………..

Téléphone : ……………………………………………………………………………………………..

E-mail : ……………………………………………………………………………..…………………..

*Ci-après dénommé(s) ensemble, solidairement et indivisiblement, «****le bailleur****»*

Et :

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

……………………………………………………………………………………….…………………..

Numéro d’entreprise : ……………………………………………………………….…………………

Adresse (siège social) :………………………………………………………………………………..

Représentée par : ……………………………………………………………………………………...

Agissant en qualité de …………………………………………………………………………………

Téléphone : ……………………………………………………………………………………………..

E-mail : ……………………………………………………………………………..…………………..

Le cas échéant : en vue de l’occupation du bien par (nom, prénom et deuxième prénom de l’occupant, date et lieu de naissance, n° de registre national/n° de BCE, adresse) : ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..…………………..…………………..………….

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

**Madame/Monsieur**………………………………………………………, né(e) le ………………………………., à …………………………………………………..…………………..

N° Registre National : ……………………………………………………………...…………………..

Nationalité : ………………………………………………………………………...…………………..

Adresse : ………………………………………………………………………………………………..

Téléphone : ……………………………………………………………………………………………..

E-mail : ……………………………………………………………………………..…………………..

*Ci-après dénommé(s) ensemble, solidairement et indivisiblement, "le* ***preneur****"*

Conjointement dénommés « ***les parties*** »

\*

\* \*

#### Il est préalablement exposé ce qui suit :

1. Les parties déclarent que le présent contrat ne pourra pas tomber sous l’application des lois régissant le bail commercial, le bail de résidence principale ou le bail à ferme.
2. Si le locataire du présent contrat n’est pas l’utilisateur final de la chose louée, les parties doivent être attentives à s’accorder sur l’utilisateur final et à en modaliser les contours et conséquences.

#### Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

##### Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte (entourer la bonne proposition) :

* + le bien meublé/non meublé (biffer la mention inutile)
  + l’espace couvert/non couvert (biffer la mention inutile)
  + l’Équipement collectif[[1]](#footnote-1)
  + Autre (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………………………

situé à…………………………………………………….…………………………………….

(Adresse du bien/de l’espace/de l’Équipement collectif - indiquer le code postal, la localité, l’adresse et le n° de la rue).

Description du bien/de l’espace/de l’équipement collectif loué, lequel comprend (indiquer tous les locaux/espaces qui font partie de la location, la superficie, les meubles mis à disposition, … ; le cas échéant, il peut être renvoyé à la présente section à un plan et/ou un état des lieux annexé à la présente) :

…..…………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………….….………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..……………………………………………………………………………………………………………………..……………………………………………………

qui est reconnu en bon état d’entretien, de salubrité et de propreté, parfaitement connu du preneur qui déclare l’avoir visité et s’engage à l’occuper de façon prudente et raisonnable (ci-après « ***le bien loué*** »).

##### Destination – Affectation - Cession – Sous-location – autres

###### Destination

Le bien/l’espace/l’Équipement collectif, destiné à recevoir des activités destinées à un public, est loué pour l’usage suivant (biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + Événements festifs (fête de quartier, théâtre,…) ;
  + Activités sportives ;
  + Activités pédagogiques ;
  + Ateliers créatifs ;
  + Mouvements de jeunesse ;
  + Alphabétisation ;
  + Activités musicales ;

………………………………………………………………………………………………….

* + Autre (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

………………………………………………………………………………………………….

………………………………………………………………………………………………….

Il ne pourra être destiné à un usage autre que celui prévu par le présent contrat qu’avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

###### Affectation

Le bailleur (biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + n’autorise pas le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l’exercice d’une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges liées au présent bail de ses revenus ;
  + autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l’exercice d’une activité professionnelle. Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l’article 8 du Code des Impôts sur les revenus[[2]](#footnote-2), conviennent que la partie du bien loué réservée à l’activité professionnelle représente ……. % du loyer total et …… % des charges. Afin que cette répartition soit opposable à l’administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré ;

En cas de non-respect de l’alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle *« pour solde de tout compte* » ne couvrant pas la présente éventualité.

Par ailleurs, il est expressément stipulé, comme précisé en préambule, qu'en aucun cas les lieux loués ne pourront être affectés à l'exercice d'un commerce de détail et/ou à l'activité d'un artisan en contact avec le public, de telle sorte que la présente location n'est pas et ne pourra jamais être régie par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

###### Cession – sous-location

Le présent contrat ne pourra être cédé ou sous-loué qu’avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Si le présent contrat devait être cédé ou sous-loué avec le consentement écrit et préalable du bailleur, le sous-preneur s’interdit de modifier la finalité, la destination et l’affectation du bail reprises aux points A à C de la présente section. En outre et en cas de sous-location, le preneur et le sous-preneur resteront solidaires dans leurs obligations vis-à-vis du bailleur dans le cadre du présent contrat.

###### Autres (à biffer si rien à ajouter)

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

##### Durée et résiliation anticipée du bail

###### Durée

Le bail est conclu pour une durée de (à compléter / biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + …………jour(s) / mois / année(s) (biffer la mention inutile), prenant cours le……………………................................. pour finir le ………………………………………..
  + …………jour(s) / mois / année(s) (biffer la mention inutile), prenant cours le……………………................................. pour finir le ……………………………………….. avec une mise à disposition du bien/de l’espace/de l’équipement collectif tous les …………………………………………………………………………………………. (jours de la semaine, tous les 1er de chaque mois,…) de ……..……………………….…. heure(s) à …………………………………… heure(s)
  + autre (à biffer si pas nécessaire) :

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

Le bail prendra fin (à compléter / biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + de plein droit, à l’expiration du bail repris à l’alinéa précédent, sans possibilité de reconduction tacite
  + moyennant un congé notifié par écrit par l’une ou l’autre des parties au moins ………………………jour(s)/mois (délai) avant l’expiration de la durée convenue
  + à tout moment, moyennant un congé notifié (par écrit) par l’une ou l’autre des parties de …………………………………………………………. (durée)
  + autre (à biffer si pas nécessaire) :

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

Le congé sera réputé notifié à l’autre partie le jour de la réception du congé par l’autre partie conformément à la théorie de la réception et commencera à courir le 1er jour du mois qui suit / le lendemain de la réception du congé. (biffer la/les mention(s) inutile(s))

Si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail ne pourra en aucun cas être considéré comme tacitement reconduit / sera tacitement reconduit (biffer la mention inutile) aux conditions suivantes (biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + pour une même durée
  + pour une durée indéterminée
  + pour une durée de ………………………jour(s) / mois / an(s) (biffer la/les mention(s) inutile(s))
  + autre (à biffer si pas nécessaire) :

………………………………………..…………………………………………………………

###### Résiliation anticipée

Le bail (à compléter / biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + ne peut être résilié anticipativement par aucune des parties
  + peut être résilié anticipativement par chacune des parties moyennant les conditions suivantes : (préavis + durée, indemnité, …) …………………………………………………

………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………

……………………………….……………………………………………………………………

* + peut être résilié anticipativement par le bailleur moyennant les conditions suivantes : (préavis + durée, indemnité, …) ………………………………………………………………

………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………

* + peut être résilié anticipativement par le preneur moyennant les conditions suivantes : (préavis + durée, indemnité, …)………………………………………………………………

………………………………………………………………………..……………………………………………………………………………………………….……….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………

Le congé sera réputé notifié à l’autre partie le jour de la réception du congé par l’autre partie conformément à la théorie de la réception et commencera à courir le 1er jour du mois qui suit / le lendemain de la réception du congé. (biffer la/les mention(s) inutile(s))

##### Loyer et indexation

###### Loyer

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

* + Le paiement d’un montant forfaitaire unique de ……… € payable au plus tard le …………………….. ou au plus tard le dernier jour ouvrable précédant la période convenue ;
  + Un loyer hebdomadaire / mensuel / trimestriel / semestriel /annuel /………………….. de ………………………… € payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant la période convenue / le 1er jour ouvrable de la période convenue ;
  + Autre (à biffer si pas nécessaire) :

………………………………………………………………….…………………………………

………………………………………………………………….………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….……………………………………………………...

Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer convenu à l’alinéa précédent devra être payé :

* + Par virement ou par l’établissement d’un ordre permanent sur le compte IBAN numéro : ………………………………………………………………..
  + De main à main, contre quittance

Dans l’hypothèse d’un loyer, les parties conviennent que celui-ci :

* + Pourra être révisé dans les conditions suivantes :

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

* + Ne pourra pas être révisé

###### Indexation

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

* + L’indexation est expressément exclue ;
  + L’adaptation du loyer au coût de la vie est due :
  + automatiquement une fois par année de location, au plus tôt à la date d’anniversaire de l’entrée en vigueur du bail ;
  + à la demande écrite de l’une des parties au présent contrat, au maximum une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ;

conformément à la formule suivante :

(Loyer de base x Indice nouveau)

Indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l’article 4.A.

L’indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit : …………..………………………………………………………………………………………..

L’indice nouveau est celui du mois qui précède celui de l’anniversaire de l’entrée en vigueur du bail.

##### Frais et charges

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

* + Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des **dépenses réelles**.

Le preneur :

* versera, en plus du loyer convenu à l’article 4, une provision de ……………€ par jour / semaine / mois / trimestre / semestre / année / ………………… en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l’une ou l’autre des parties, après la production du décompte, en fonction des dépenses encourues telles qu’elles ressortent du dernier décompte effectué.
* ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .......................................................................... (fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.

Les frais et charges du bien/de l’espace/de l’équipement collectif loué comprennent : ……………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………………………………….……………............................

* + Les frais et charges imposés au preneur sont fixés **forfaitairement** à ………€ par jour / semaine / mois / trimestre / semestre / année / …………………et sont payables en même temps que le loyer.
  + Aucun(e) frais/charge n’est dû(e) en plus du loyer.

* + Autre (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………….……………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………………………….

##### Retards de paiement

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Tout montant dû par une partie et non payé ……. jours après son échéance ne produire pas/produira de plein droit et sans mise en demeure/après mise en demeure restée sans suite pendant un délai de … jours, au profit de l’autre partie, un intérêt au taux :

* + légal
  + conventionnellement fixé à au taux légal majoré de 3 % l’an
  + l’intérêt de tout mois commencé est/n’est pas dû pour le mois entier

##### Etats des lieux

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Conformément à l’article 1730, §1er du Code civil, les parties s’engagent à dresser contradictoirement un état des lieux d’entrée détaillé avant l’entrée en vigueur du présent contrat / au cours du premier jour/mois d’occupation.

Celui-ci sera établi à l’amiable / par un expert désigné par les parties : …………………………………………………………………………………………………………………… dont les frais seront partagés pour moitié entre les parties.

Les parties s’engagent/ne s’engagent pas à dresser contradictoirement un état des lieux de sortie à la fin du présent contrat, au moment de la remise des clés et des lieux.

Le preneur est tenu de restituer le bien loué dans l’état dans lequel il l’a reçu, à l’exception de ce qui a été dégradé par vétusté ou force majeure / sous réserve des travaux repris au point 10.

Autre (à biffer si pas nécessaire) :

……………………………………………………………………………………………………………….....…………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..……..…………………………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………………………….

##### Garantie locative

Le preneur (biffer la/les mention(s) inutile(s), cocher la/les options correcte(s)) :

* + ne constituera pas de garantie locative ;
  + constituera, au profit du bailleur, au plus tard la veille de l’entrée en vigueur du présent contrat (et, le cas échéant, avant de recevoir les clés), une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la 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.

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

La garantie sera libérée après qu’un état des lieux de sortie contradictoire ait été dressé.

En cas de constitution d’une garantie locative, le preneur verse une garantie d’un montant de ………….…………..…… € :

* + sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur mais 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 découlant du présent contrat (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, …) ;
  + en espèces, entre les mains du bailleur. Les intérêts seront / ne seront pas capitalisés au profit du preneur au taux légal ;
  + autre (à biffer si pas nécessaire) :

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

En cas d’augmentation du loyer, la garantie (biffer la/les mention(s) inutile(s)) :

* + - sera adaptée proportionnellement ;
    - ne sera pas adaptée proportionnellement.

##### Réparations et entretien

(compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Les frais de réparations et d’entretien du bien/de l’espace/de l’Équipement collectif sont répartis comme suit (sans que cela ne soit exhaustif) :

* + à charge du bailleur :

entretien / réparations nécessaires / petites réparations ponctuelles / grosses réparations intérieures/extérieures / réparations consécutives à l’usure, la vétusté et à la force majeure / réparations locatives

Entre-autres (à biffer si pas nécessaire) :

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

Le bailleur ne sera pas tenu de procéder aux réparations qui découlent d’un mauvais usage, ou d’un manque d’entretien et de surveillance de la part du preneur.

* + à charge du preneur :

entretien / petites réparations ponctuelles / grosses réparations intérieures/extérieures / réparations consécutives à l’usure / réparations locatives

Entre-autres (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….……………

Dans tous les cas, le preneur s’engage à jouir des lieux de façon raisonnable et prudente et à les entretenir pendant toute la durée du bail en bon état de réparations, conformément à la répartition reprise ci-dessus.

Dans tous les cas, le bailleur s’engage à donner la jouissance paisible des lieux au preneur.

Chaque partie signalera sans délai et par recommandé à l’autre partie la nécessité de toutes réparations incombant à l’autre partie, sous peine d'être tenue responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes leurs conséquences dommageables.

En cas de grosses réparations, les parties se mettront d'accord sur la meilleure façon et le meilleur timing pour effectuer les travaux, compte tenu de l’objet du bail.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu’à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l’incommodent et même s’il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de ……. jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

##### Transformations et modifications

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Le preneur :

* ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable et écrit du bailleur ;
* pourra effectuer des changements, modifications, construction ou démolition dans les lieux loués dans la mesure suivante :

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

En telle hypothèse, le preneur est tenu de souscrire les assurances utiles et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d’urbanisme, autorisations et examen par les services d’incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d’en produire la preuve au bailleur, à première demande. Si le preneur ne satisfait pas à l’une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l’arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

A la fin du bail ou en cas de résiliation, toutes modifications, transformations ou améliorations, y compris le cloisonnement, seront acquis au bailleur :

* + - sans indemnité
    - avec une indemnité correspondant à la somme de ……………………..  €

Le bailleur, pour tous les travaux réalisés / uniquement pour les travaux susceptibles d’enlèvement :

* + demande que les lieux soient remis dans leur pristin état au moment de la restitution des lieux
  + renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur pristin état
  + conserve la faculté de demander dans un délai raisonnable le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur
  + Autre (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………..…..……………………………………………………………………………………………..…..…………………………

##### Faillite – décès

(biffer la/les mention(s) inutile(s))

En cas de faillite, de banqueroute, d'annulation ou de mise en liquidation du preneur, le présent bail prendra fin automatiquement / ne prendra pas fin.

En cas de décès du preneur/du bailleur/d’une des parties, le présent bail prendra fin automatiquement à dater du décès/ne prend pas fin, les héritiers venant aux droits et obligations de la partie décédée.

##### Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante.

##### Assurances

(à compléter et/ou biffer la/les mention(s) inutile(s))

Les polices d’assurances nécessaires - lesquelles devront stipuler que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour quelque cause que ce soit, que moyennant un préavis d'un mois donné au preneur d’assurance - seront souscrites auprès des compagnies agrées par les parties, pour des montants suffisants et ce, afin que le bien/l’espace/l’équipement collectif faisant l’objet du présent bail soi(en)t assuré(s) contre les risques suivants :

* + les risques d'incendie, de la tempête et la grêle, d'explosion, de dégâts des eaux et de bris de glaces ;
  + les risques de responsabilité civile relatifs tant au bien loué qu’à son usage et à ses utilisateurs ;
  + les risques pour le contenu ;
  + les risques de recours de tiers (voisins,...) ;
  + autre (à biffer si pas nécessaire) :

…….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………….………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..…..…………………………

Lesdites polices d’assurances devront être souscrites et les frais y consécutifs seront pris en charge par :

* + le preneur
  + le bailleur
  + selon la répartition suivante (à biffer si pas nécessaire) :

…………………………………………………………………..…..……………………………………………………………………………………………..…..……………………………………………………………………………………………..…..…………………………

* + le cas échéant, un abandon de recours devra être souscrit par le preneur/le bailleur (biffer la mention inutile)

En tout état de cause, le preneur souscrira une assurance responsabilité civile et transmettra au bailleur la preuve de la souscription d’une telle assurance. A défaut de présenter la preuve de la souscription d’une telle assurance, le bailleur pourra considérer que le bail est résolu aux torts du preneur.

Une copie de ces polices d’assurance ne devra pas/devra être annexée au présent bail dans les …… jours de son entrée en vigueur. (biffer la mention inutile)

Si l'activité du preneur entraîne une majoration de la prime d'assurance immobilière du bailleur, cette majoration sera mise/ne sera pas mise à charge du locataire.

Toutes sommes reçues en vertu des polices d'assurances devra être affectée à la remise en état du bien/de l’espace/de l’Équipement collectif.

##### Impôts, taxes et frais

(à compléter et/ou biffer la/le(s) mention(s) inutile(s))

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien 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 bailleur
  + du preneur
  + des deux parties pour moitié
  + Autre (à biffer si pas nécessaire) : ……………………………………………………………….

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

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, 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 bailleur
  + du preneur
  + des deux parties pour moitié
  + Autre (à biffer si pas nécessaire) : ……………………………………………………………….

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

Le cas échéant, le bailleur / le preneur devra en assurer le remboursement au prêteur/à l’emprunteur dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite.

Autre (à biffer si pas nécessaire) :

………………………………….……………………………………………………………….…………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…..…..……………………………………………

##### Résolution du bail

(à compléter et/ou biffer la/le(s) mention(s) inutile(s))

En cas de résolution du présent bail aux torts de l’une des parties, celle-ci devra, à titre d'indemnité de résolution, une somme égale à ……… mois de loyer / …………………………………….

En outre, si le manquement à l’origine de la résolution est imputable au :

* + preneur, celui-ci devra également supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer les loyers et charges venus à échéance avant son départ
  + bailleur, celui-ci devra également supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution

##### Enregistrement du bail

(à compléter et/ou biffer la/le(s) mention(s) inutile(s))

Au cas où la durée du bail est supérieure à un an les parties décident de le faire enregistrer / ne pas le faire enregistrer (biffer la mention inutile).

S’il est enregistré, le bailleur / preneur s’engage à faire enregistrer le bail dans les …………….. (maximum quatre mois) de sa signature, de même que, le cas échéant, les annexes signées et l’état des lieux d’entrée. Il en remet la preuve au bailleur / preneur.

Les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur / du preneur / des parties pour moitié / ………………………………………………………………………….. .

##### Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l’envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu’un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification adressée au preneur ou bailleur dans le cadre du présent contrat sera valablement faite aux adresses indiquées ci-dessus (y compris les adresses e-mail), y compris si une partie change d’adresse sans avoir notifié sa nouvelle adresse à l’autre partie.

##### Compétence du tribunal – droit applicable

Les parties marquent leur accord de tenter de régler, préalablement à toute initiative judiciaire, leurs différends à l’amiable en recourant, le cas échéant, à des processus de règlements alternatifs des conflits tels que la médiation ou la conciliation.

En cas d’échec de la résolution amiable, lorsqu’un règlement amiable est inutile ou impossible ou si les parties sont d’accord (même tacitement), tout différend relatif à la présente convention et à toutes ses suites relèvera des Cours et Tribunaux Bruxelles et sera soumis au droit belge.

##### Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que (à biffer si pas nécessaire) :

..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..……………………………………………………………………………………………………… ……………..…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..……………………………………………………………………………………………………… ……………..…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………………………………………

##### Annexes au présent contrat (à biffer si pas nécessaire)

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

\*\*\*

Fait à …………………. le …………………………………………………………………… en ……… exemplaires originaux (un par partie - chaque partie ayant un intérêt distinct reconnaissant avoir reçu le sien - et un, si nécessaire, pour l’enregistrement).

Le bailleur\* Le preneur\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Nom, prénom, signature, qualité, le tout précédé de la mention « lu et approuvé ».

1. À savoir, et conformément à la définition reprise à l’article 2, 9° l’ordonnance du 16.05.2019 relative au Contrat Ecole : un bâtiment mis à la disposition du public de manière à favoriser le développement de la cohésion sociale et de la vie collective du quartier. [↑](#footnote-ref-1)
2. Lorsqu'un bien immobilier est donné en location à une personne physique et lorsque le loyer et les avantages locatifs sont déterminés, dans un contrat de location soumis à la formalité de l'enregistrement, séparément pour la partie qui est affectée à l'exercice de l'activité professionnelle et pour la partie qui est affectée à d'autres fins, les revenus afférents à chacune de ces parties sont déterminés séparément conformément à l'article 7, § 1er, 2°, a ou c du Code des Impôts sur les revenus selon le cas. [↑](#footnote-ref-2)