

BAIL D'HABITATION — CHAMBRE EN LOGEMENT COLLECTIF

Bail de résidence principale de courte durée

Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Entre les soussignés

Le bailleur : [Nom, prénom / dénomination sociale], domicilié(e) / ayant son siège à [adresse complète], [n° BCE le cas échéant], représenté(e) par [.....], ci-après « le bailleur » ;

Adresse e-mail de contact : [rent@sharimmo.be] — téléphone : [.....]

et

Le preneur : [Nom, prénom], né(e) le [.....] à [.....], de nationalité [.....], titulaire de la carte d'identité / du passeport n° [.....], actuellement domicilié(e) à [adresse], e-mail [.....], téléphone [.....], ci-après « le preneur » ;

Il a été convenu ce qui suit.

Préambule

L'immeuble sis [rue de la Tasnière 69, 1332 Rixensart (Genval)] est aménagé en logement collectif comprenant cinq chambres privatives et des parties communes partagées. Le fond du jardin accueille en outre un studio autonome, loué séparément sous un bail distinct, qui ne fait pas partie du logement collectif. Chaque chambre fait l'objet d'un bail individuel conclu directement entre le bailleur et chaque occupant. Il n'existe entre les preneurs ni bail de colocation au sens du décret du 15 mars 2018, ni solidarité : chaque preneur n'est tenu que de ses propres obligations envers le bailleur.

Le logement est couvert par le permis de location n° [.....] délivré par le Collège communal de Rixensart le [.....] (à compléter dès délivrance).

Article 1 — Objet du bail

1.1. Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, la chambre dénommée « [Le Tilleul] », située au [1er étage], d'une superficie habitable d'environ [18] m², meublée conformément à l'inventaire annexé (annexe 2).

1.2. Le preneur dispose en outre, en commun avec les autres occupants de la maison, d'un droit d'usage des parties communes suivantes : cuisine équipée, salon / séjour, salle(s) de bain et WC partagés, buanderie, hall et circulations. Le jardin est partagé avec l'ensemble des occupants, y compris celui du studio.

1.3. Le studio du fond du jardin est un logement distinct, loué sous un bail séparé. Il est exclu du présent bail ; le preneur n'en a ni l'usage ni l'accès.

1.4. Équipements privatifs de la chambre : [lit double avec matelas, armoire / penderie, bureau et chaise, luminaires, rideaux ou stores, lavabo privatif le cas échéant].

Article 2 — Destination

2.1. La chambre est louée à usage de résidence principale du preneur. Toute activité professionnelle recevant de la clientèle y est interdite ; le télétravail est autorisé.

2.2. Le preneur peut y établir son domicile et s'inscrire aux registres de la population de la commune de Rixensart.

Article 3 — Durée

3.1. Le bail est conclu pour une durée d'un an prenant cours le [.....] pour se terminer le [.....]. Il s'agit d'un bail de courte durée au sens du décret du 15 mars 2018, dont la durée totale, prorogations comprises, ne peut excéder trois ans.

3.2. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale n'excède trois ans. À défaut de congé notifié par l'une des parties au moins trois mois avant l'échéance, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà de trois ans, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de sa date de prise de cours, conformément au décret.

3.3. Congé du preneur : le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois notifié par écrit (e-mail avec accusé de réception, courrier recommandé ou remise contre accusé de réception). Le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit sa notification.

3.4. Indemnité : si le bail prend fin à l'initiative du preneur avant le premier anniversaire de sa prise de cours, le preneur est redevable d'une indemnité égale à un mois de loyer hors charges. Aucune indemnité n'est due lorsque le bail prend fin à ce premier anniversaire ou après celui-ci.

3.5. Remplaçant : l'indemnité de l'article 3.4 n'est pas due lorsque le preneur présente un candidat remplaçant qui remplit les trois conditions suivantes :

- il est accepté par au moins 75 % des occupants des autres chambres présents à la date de la consultation, le résultat étant arrondi à l'unité supérieure (par exemple trois sur quatre) ; les occupants se prononcent dans les [sept] jours de la présentation du candidat, sur des critères objectifs liés à la vie commune et à l'exclusion de tout critère discriminatoire ;
- il satisfait aux conditions de candidature et de solvabilité appliquées par le bailleur à tout nouveau locataire, que celui-ci vérifie dans les mêmes délais ;
- il conclut avec le bailleur un nouveau bail prenant cours au plus tard le lendemain de la fin du préavis.

Le remplaçant signe un bail propre ; le présent bail n'est ni cédé, ni transféré (article 11). La présentation d'un remplaçant ne modifie ni la durée du préavis, ni les obligations du preneur jusqu'à son terme.

3.6. Clause plus favorable au preneur : les articles 3.3 à 3.5 dérogent aux dispositions du décret dans un sens plus favorable au preneur.

3.7. Le bailleur ne peut mettre fin au bail avant son échéance que dans les cas et conditions prévus par le décret.

Article 4 — Loyer

Loyer mensuel de base (hors charges)	650,00 €
Provision mensuelle pour charges (voir article 5)	150,00 €
Total mensuel à payer	800,00 €

4.1. Le total mensuel est payable anticipativement, au plus tard le [premier] jour de chaque mois, par virement sur le compte [IBAN BE.....] au nom de [.....], avec la communication « [Nom du preneur — chambre — mois] ».

4.2. Indexation : le loyer de base (hors charges) peut être adapté une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, à la demande écrite du bailleur, selon la formule : loyer de base × nouvel indice / indice de départ. L'indice de départ est l'indice de base du mois précédant la signature du bail ; le nouvel indice est celui du mois précédant la date anniversaire. L'indexation n'a pas d'effet rétroactif au-delà des trois mois précédant la demande. La provision pour charges n'est pas indexée ; son montant est adapté selon l'article 5.6.

4.3. Tout retard de paiement de plus de [dix] jours après rappel écrit donnera lieu, de plein droit, à un intérêt au taux légal sur les sommes dues.

Article 5 — Charges

5.1. Nature des charges : les charges sont des charges réelles. Le preneur verse chaque mois la provision indiquée à l'article 4, imputée sur sa quote-part des dépenses réellement exposées. Le budget de référence et la clé de répartition figurent à l'annexe 7.

5.2. Postes couverts : l'électricité et le gaz de la maison (chauffage et eau chaude) ; l'eau ; l'accès internet fibre et la télévision ; le nettoyage régulier des parties communes par un prestataire ; l'entretien des extérieurs et du jardin par un prestataire ; l'entretien de la chaudière ; la taxe communale sur les déchets ; l'extension d'abandon de recours de l'assurance de l'immeuble (article 9) ; [autres].

5.3. Clé de répartition :

- l'électricité et le gaz de la maison sont répartis à raison d'un cinquième par chambre ; le studio du fond du jardin dispose de son propre décompte d'électricité et de chauffage et n'y participe pas ;
- les autres postes sont répartis à raison d'un sixième par unité locative (cinq chambres et le studio) ;
- chaque quote-part est due au prorata de la durée d'occupation sur l'année ; les quotes-parts afférentes aux périodes d'inoccupation restent à charge du bailleur.

5.4. Décompte annuel : pour chaque année civile, le bailleur établit au plus tard le [31 mars] de l'année suivante un décompte détaillé, poste par poste, faisant apparaître les dépenses réelles, les relevés de compteurs, la quote-part du preneur et les provisions versées. Les pièces justificatives peuvent être consultées par le preneur, qui en obtient copie sur demande. Le décompte est présenté aux habitants en assemblée de maison (article 7.4 du règlement d'ordre intérieur).

5.5. Régularisation : le solde du décompte, en faveur de l'une ou l'autre partie, est payé ou remboursé dans les trente jours de sa communication. En cas de départ en cours d'année, la quote-part du preneur est arrêtée prorata temporis lors du décompte annuel suivant, communiqué à l'adresse qu'il indique.

5.6. Adaptation de la provision : après chaque décompte, le bailleur peut adapter le montant de la provision, à la hausse ou à la baisse, pour le rapprocher des dépenses prévisibles de l'année en cours. La nouvelle provision est notifiée par écrit au moins un mois avant sa première échéance et ne produit aucun effet rétroactif.

5.7. Restent exclusivement à charge du bailleur : le précompte immobilier, l'assurance de base de l'immeuble et les grosses réparations.

Article 6 — Garantie locative

6.1. Le preneur constitue une garantie locative d'un montant de 1 300 €, équivalant à deux mois de loyer hors charges, dans les limites fixées par le décret.

6.2. La garantie est placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de [banque], les intérêts étant capitalisés au profit du preneur. Elle peut aussi prendre les autres formes prévues par le décret (garantie bancaire, garantie CPAS).

6.3. La garantie est libérée en fin de bail sur accord écrit des parties ou décision judiciaire, après l'état des lieux de sortie et l'apurement de toutes les sommes dues.

Article 7 — État des lieux et inventaire

7.1. Un état des lieux détaillé et contradictoire de la chambre et de son mobilier est dressé à l'entrée, à frais partagés s'il est confié à un expert, ou à l'amiable et sans frais. Il est annexé au présent bail et enregistré avec celui-ci.

7.2. L'état des parties communes est décrit dans un état des lieux commun, régulièrement mis à jour, dont le preneur reçoit une copie.

7.3. Un état des lieux de sortie contradictoire est établi à la fin du bail. Le preneur répond des dégâts survenus dans sa chambre ; pour les parties communes, il ne répond que des dégâts qui lui sont imputables.

Article 8 — Entretien et réparations

8.1. Le preneur entretient sa chambre en bon état et prend en charge les réparations locatives et de menu entretien, selon la liste indicative arrêtée par le Gouvernement wallon. Il signale sans délai au bailleur tout dégât ou dysfonctionnement.

8.2. Le bailleur prend en charge les grosses réparations et l'entretien des équipements communs. Il organise le nettoyage régulier des parties communes et l'entretien des extérieurs par des prestataires, dont le coût est porté en charges (article 5).

8.3. Le preneur participe, avec les autres habitants et selon le planning du règlement d'ordre intérieur, à l'entretien courant des parties communes, à la tonte de la pelouse et au petit entretien du jardin. Le petit entretien (ampoules, piles des détecteurs, filtres) est à charge des habitants.

8.4. Le preneur ne peut apporter aucune transformation à la chambre (percements, peinture, fixation lourde) sans accord écrit préalable du bailleur.

Article 9 — Assurances

9.1. Le bailleur assure l'immeuble contre l'incendie et les périls connexes. Sa police comporte une clause d'abandon de recours au profit des preneurs, sauf faute grave ou malveillance ; le coût de cette extension est porté en charges (article 5.2).

9.2. Le preneur reste libre, et est invité, à assurer ses biens personnels et sa responsabilité civile vie privée.

Article 10 — Sécurité

10.1. Le preneur s'engage à ne jamais neutraliser, déplacer ou démonter les détecteurs de fumée, extincteurs, couverture anti-feu et dispositifs de sécurité, à ne pas encombrer les voies d'évacuation et à respecter les consignes affichées.

10.2. Sont interdits dans l'immeuble : l'usage de chauffages d'appoint à combustion, de bonbonnes de gaz, de barbecues ; le stockage de produits inflammables ; le fait de fumer à l'intérieur.

Article 11 — Cession et sous-location

Toute cession du bail et toute sous-location, même partielle ou temporaire (y compris via des plateformes de location de courte durée), sont interdites sans accord écrit préalable du bailleur.

Article 12 — Accès du bailleur et visites

12.1. Le bailleur peut accéder à la chambre pour constater son état ou y faire exécuter des travaux, moyennant un rendez-vous fixé au moins [48 heures] à l'avance, sauf urgence.

12.2. Pendant le préavis, le preneur permet les visites de candidats locataires [trois] jours par semaine, [deux] heures consécutives, à convenir avec lui.

12.3. Le bailleur accède librement aux parties communes pour leur entretien.

Article 13 — Règlement d'ordre intérieur

13.1. Le règlement d'ordre intérieur (ROI) annexé fait partie intégrante du présent bail. Le preneur déclare en avoir pris connaissance et s'engage à le respecter.

13.2. Le ROI peut être adapté par le bailleur, après consultation des occupants, pour les seules modalités pratiques de la vie commune. Toute modification est notifiée par écrit au moins un mois avant son entrée en vigueur et ne peut aggraver les obligations essentielles du preneur résultant du présent bail.

13.3. Des manquements graves ou répétés au ROI, après mise en demeure écrite restée sans effet, constituent une inexécution fautive pouvant justifier une demande de résolution du bail devant le juge de paix.

Article 14 — Enregistrement

Le bailleur fait enregistrer le présent bail, l'état des lieux et leurs annexes dans les deux mois de leur signature, à ses frais. Il en informe le preneur.

Article 15 — Performance énergétique

Le certificat de performance énergétique (PEB) du logement porte le n° [.....], établi le [.....], classe [.....]. Une copie est annexée au présent bail.

Article 16 — Données personnelles

Les données du preneur sont traitées par le bailleur aux seules fins de la gestion du bail, conformément au règlement (UE) 2016/679. Elles sont conservées pendant la durée du bail et le délai légal de prescription qui suit. Le preneur dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement dans les limites légales.

Article 17 — Litiges et éléction de domicile

17.1. Tout litige relatif au présent bail relève de la compétence exclusive du juge de paix du canton où l'immeuble est situé. Les parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

17.2. Pour l'exécution du bail, le preneur élit domicile dans les lieux loués, et le bailleur à l'adresse indiquée en tête du présent bail.

Article 18 — Annexes

Font partie intégrante du présent bail :

- Annexe 1 — Règlement d'ordre intérieur.
- Annexe 2 — Inventaire du mobilier de la chambre.
- Annexe 3 — État des lieux d'entrée (chambre et parties communes).
- Annexe 4 — Certificat PEB.
- Annexe 5 — Annexe explicative de la législation régionale relative au bail d'habitation, établie par le Gouvernement wallon (document officiel à télécharger sur le site du SPW Logement).
- Annexe 6 — Copie du permis de location (dès délivrance).
- Annexe 7 — Budget de référence des charges et clé de répartition.

Fait à [Rixensart], le [.....], en [trois] exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Le bailleur

« Lu et approuvé »

Nom et signature

Le preneur

« Lu et approuvé »

Nom et signature

ANNEXE 1 — RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Maison partagée Sharimmo — [rue de la Tasnière 69, 1332 Genva]

1. Principe

Cinq personnes partagent une maison. Ce règlement fixe le minimum de règles pour que chacun s'y sente chez soi : respect des autres, des lieux et du calme. En cas de doute, la règle de base est simple — ce qui gêne un autre habitant pose question.

2. Parties communes

- La cuisine est rangée et nettoyée après chaque usage : vaisselle lavée ou mise au lave-vaisselle, plans de travail et plaques essuyés.
- Chaque habitant dispose d'un espace réservé dans le réfrigérateur et d'un placard. Les produits de base communs sont définis ensemble.
- Aucun effet personnel n'est laissé durablement dans les espaces communs. Les objets abandonnés plus de [sept] jours après rappel peuvent être retirés.
- Salle(s) de bain : les lieux sont laissés propres et aérés après usage ; les affaires personnelles sont rangées dans l'espace attribué.

3. Le studio du fond du jardin

- Le studio est un logement indépendant, loué séparément. Son occupant partage le jardin avec les habitants de la maison.
- L'intimité du studio est respectée : on n'y entre pas sans y être invité, et ses abords immédiats ne sont ni un lieu de passage, ni un lieu de rassemblement.
- L'occupant du studio est invité aux réunions de maison et à l'assemblée annuelle des charges, pour les postes qui le concernent.

4. Nettoyage

- Un prestataire nettoie les parties communes à intervalles réguliers ([environ 20 passages par an]). Les espaces doivent être dégagés pour lui permettre de travailler.
- Entre deux passages, les habitants assurent l'entretien courant selon un planning tournant affiché dans la cuisine : poubelles, cuisine, séjour, tonte et petit entretien du jardin.
- Chaque habitant entretient sa propre chambre.

5. Calme et bruit

- Entre [22 h et 7 h], le calme est de rigueur dans toute la maison et au jardin. Musique et appels se font au casque ou à volume réduit.
- Toute soirée ou réunion de plus de [quatre] invités dans les parties communes est annoncée au moins [48 heures] à l'avance aux autres habitants, qui peuvent s'y opposer pour motif légitime.

6. Invités

- Les invités sont les bienvenus, sous la responsabilité de l'habitant qui les reçoit.
- Un invité peut dormir sur place au maximum [deux] nuits consécutives et [six] nuits par mois, après en avoir informé les autres habitants.
- Au-delà, un séjour prolongé nécessite l'accord des autres habitants et du bailleur. Un invité ne peut pas devenir un occupant de fait.
- Les invités ne reçoivent pas de clé.

7. Énergie — engagement de gestion durable

Les charges sont réglées par provisions et font l'objet d'un décompte annuel réel (article 5 du bail) : chaque kilowattheure économisé réduit directement la quote-part de chacun. En signant le présent règlement, chaque habitant adhère aux engagements ci-dessous.

7.1. Chauffage

- Le thermostat de la maison est réglé à [20 °C] en journée et [17 °C] la nuit. Les habitants ne modifient pas ce réglage de leur propre initiative ; toute adaptation durable se décide en réunion de maison.
- Fenêtres fermées lorsque le chauffage fonctionne. L'aération se fait brièvement, fenêtres grandes ouvertes et chauffage coupé, plutôt qu'en continu.
- Volets et rideaux fermés la nuit en hiver ; radiateurs ni couverts, ni obstrués par du mobilier.

7.2. Électricité

- Lumières et appareils éteints en quittant une pièce ; pas de veille prolongée.
- Lave-linge et lave-vaisselle lancés à pleine charge, en programme éco.
- Sont interdits sans accord écrit du bailleur : radiateurs ou soufflants électriques d'appoint, climatiseurs mobiles, chauffages de terrasse, recharge d'un véhicule ou d'un deux-roues électrique sur les prises de la maison, et tout équipement informatique fonctionnant en continu.

7.3. Eau

- Douches plutôt que bains ; toute fuite, chasse qui coule ou robinet qui goutte est signalée au bailleur le jour même.

7.4. Suivi partagé des consommations

- Le bailleur communique [deux fois par an] un relevé des consommations de la maison. Une fois par an, le décompte des dépenses réelles est présenté en assemblée de maison et comparé au budget de référence de l'annexe 7 du bail.
- Si les consommations dérivent nettement, les habitants et le bailleur conviennent ensemble de mesures correctrices ; la provision peut être adaptée conformément à l'article 5.6 du bail.
- À l'inverse, si les consommations restent inférieures au budget, le trop-perçu est remboursé lors de la régularisation et la provision peut être revue à la baisse.

7.5. Portée de l'engagement

Le non-respect manifeste et répété de ces engagements, après rappel écrit resté sans effet, constitue un manquement au présent règlement au sens de l'article 13.3 du bail.

8. Sécurité

- Interdiction de fumer et de vapoter à l'intérieur de la maison. [Un espace fumeur est prévu au jardin.]
- Pas de bougies ni d'encens laissés sans surveillance. Pas de barbecue ni de réchaud à l'intérieur.
- Détecteurs de fumée, extincteurs et couverture anti-feu ne sont jamais déplacés ni neutralisés. Une pile faible se signale immédiatement au bailleur.
- La porte d'entrée est fermée à clé la nuit et en l'absence de tous. La perte d'une clé ou d'un badge est signalée sans délai ; son remplacement est à charge de l'habitant.

9. Déchets et tri

- Le tri sélectif est obligatoire selon les règles de la commune de Rixensart (PMC, papiers-cartons, verre, déchets organiques, déchets résiduels).
- La sortie des poubelles les jours de collecte fait partie du planning tournant.

10. Animaux

- Aucun animal ne peut être hébergé sans accord écrit préalable du bailleur et de l'ensemble des habitants.

11. Stationnement et vélos

- [Nombre] emplacements de stationnement sont disponibles, attribués [à tour de rôle / sur demande]. Les vélos se rangent à l'endroit prévu à cet effet.

12. Pannes et réparations

- Toute panne, fuite ou dégât est signalé immédiatement au bailleur à l'adresse [rent@sharimmo.be] ou au [téléphone], avec photo si possible.
- En cas d'urgence (fuite d'eau, odeur de gaz, panne de chauffage en hiver) : [numéro d'urgence]. Odeur de gaz : quitter les lieux et appeler le 112.
- Les habitants ne font pas appel eux-mêmes à des artisans aux frais du bailleur.

13. Communication et vie commune

- Un groupe de messagerie réunit les habitants pour l'organisation quotidienne. Le bailleur y participe [ou non].
- Une réunion de maison est organisée [une fois par trimestre] pour faire le point, ajuster le planning et accueillir les nouveaux arrivants.
- Avant l'entrée d'un nouvel habitant, les occupants en place sont invités à le rencontrer. Le choix final appartient au bailleur, sauf lorsqu'un habitant qui part présente un remplaçant : celui-ci doit alors être accepté par au moins 75 % des autres occupants des chambres (article 3.5 du bail).

14. Conflits

- Un désaccord se règle d'abord directement et calmement entre les personnes concernées, puis en réunion de maison.
- À défaut, le bailleur peut être sollicité comme médiateur.
- Les manquements graves ou répétés à ce règlement, après rappel écrit resté sans effet, sont traités conformément à l'article 13 du bail.

Le preneur déclare avoir reçu un exemplaire du présent règlement et s'engage à le respecter.

Fait à [Rixensart], le [.....], en [trois] exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Le bailleur

« Lu et approuvé »

Nom et signature

Le preneur

« Lu et approuvé »

Nom et signature

ANNEXE 7 — BUDGET DE RÉFÉRENCE DES CHARGES ET CLÉ DE RÉPARTITION

Maison partagée Sharimmo — [rue de la Tasnière 69, 1332 Genvat] — exercice [2027]

1. Objet

Les charges sont des charges réelles (article 5 du bail). Le preneur verse une provision mensuelle de 150 € ; une fois par an, les dépenses réellement exposées sont comparées aux provisions et le solde est payé ou remboursé. La présente annexe donne le budget sur lequel la provision est calculée, la clé de répartition entre les unités locatives et le modèle de décompte annuel.

La propriété compte six unités locatives : cinq chambres dans la maison et un studio autonome au fond du jardin, loué sous un bail distinct.

2. Budget annuel et quote-parts

Poste	Base de calcul	Budget annuel	Clé	Chambre / mois	Studio / mois
Électricité de la maison	3 000 kWh/an après compensation photovoltaïque (2 000 kWh)	1 200,00 €	1/5	20,00 €	décompte propre
Gaz — chauffage et eau chaude de la maison	20 000 kWh/an	2 000,00 €	1/5	33,33 €	décompte propre
Eau	150 m ³ /an	675,00 €	1/6	9,38 €	9,38 €
Internet fibre + TV	100 €/mois	1 200,00 €	1/6	16,67 €	16,67 €
Nettoyage des parties communes	20 passages × 80 €	1 600,00 €	1/6	22,22 €	22,22 €
Entretien des extérieurs et du jardin	2 passages × 500 €	1 000,00 €	1/6	13,89 €	13,89 €
Entretien de la chaudière	1 intervention tous les 2 ans	110,00 €	1/6	1,53 €	1,53 €
Taxe communale déchets	forfait annuel, marge pour levées supplémentaires	300,00 €	1/6	4,17 €	4,17 €
Assurance — abandon de recours	extension de la police de l'immeuble	200,00 €	1/6	2,78 €	2,78 €
Total budgété		8 285,00 €		123,96 €	70,63 € + décompte propre

Clé « 1/5 » : électricité et gaz de la maison, partagés entre les cinq chambres ; le studio dispose de son propre décompte d'électricité et de chauffage. Clé « 1/6 » : postes communs aux six unités. Montants mensuels arrondis au centime.

Poste à définir	Budget annuel	Clé	Observation
Consommables communs (produits d'entretien, papier, sacs PMC)	[.....] €	1/5	
[Autre poste]	[.....] €	[.....]	

3. Provision et solde prévisible

Sur une année complète	Chambre	Studio
Quote-part budgétée	1 487,50 €	847,50 € + électricité et chauffage propres
Provisions versées	1 800,00 € (150 € × 12)	selon son bail
Solde prévisible en faveur du locataire	312,50 €	—

Au budget de référence, la provision de 150 € dépasse la quote-part budgétée d'une chambre (123,96 € par mois). Sauf dérive des consommations, le décompte annuel devrait donc faire apparaître un remboursement d'environ 312,50 € par chambre. La provision peut être ajustée après chaque décompte (article 5.6 du bail).

Les quotes-parts des unités inoccupées restent à charge du bailleur. Le précompte immobilier, l'assurance de base de l'immeuble et les grosses réparations ne sont jamais portés en charges.

4. Décompte et assemblée annuelle

- Exercice : l'année civile. Décompte communiqué au plus tard le **[31 mars]** de l'année suivante, avec relevés de compteurs.
- Présentation en assemblée de maison, factures à l'appui ; l'occupant du studio y est invité pour les postes qui le concernent. Copie des pièces sur demande.
- Régularisation dans les trente jours de la communication du décompte, en faveur de l'une ou l'autre partie.
- En cas de départ en cours d'année, la quote-part est arrêtée prorata temporis au décompte suivant.
- L'assemblée est un lieu de transparence et de concertation : elle ne modifie pas le bail. L'adaptation de la provision suit l'article 5.6 du bail.

5. Modèle de décompte — exercice [.....]

Poste	Budget	Réel	Écart €	Clé	Chambre
Électricité de la maison	1 200,00 €			1/5	
Gaz — chauffage et eau chaude de la maison	2 000,00 €			1/5	
Eau	675,00 €			1/6	
Internet fibre + TV	1 200,00 €			1/6	
Nettoyage des parties communes	1 600,00 €			1/6	
Entretien des extérieurs et du jardin	1 000,00 €			1/6	
Entretien de la chaudière	110,00 €			1/6	
Taxe communale déchets	300,00 €			1/6	
Assurance — abandon de recours	200,00 €			1/6	
Autres postes	[.....] €				
Total	8 285,00 €				

Quote-part réelle de la chambre (× prorata d'occupation : [.....] / 12 mois)	[.....] €
Provisions versées sur l'exercice	[.....] €
Solde : à payer (+) ou à rembourser (-), dans les 30 jours	[.....] €

Fait à **[Rixensart]**, le **[.....]**. Annexe paraphée par les parties et jointe au bail.

Le bailleur

« Lu et approuvé »

Le preneur

« Lu et approuvé »

Nom et signature

Nom et signature