

## Conditions générales de location

### **Art.1. Destination des lieux.**

Les lieux ne peuvent en aucun cas être destinés à la tenue d'un commerce ou à l'exercice d'une profession libérale. Le preneur ne pourra se domicilier dans les lieux loués sans l'accord écrit du bailleur. Les logements de chambres et studios de moins de 30m<sup>2</sup> ne peuvent être occupés que par une seule personne.

**Clause spécifique aux chambres d'étudiants.** Dans le cas de la location d'une chambre, celle-ci ne pourra être occupée que par le preneur signataire du contrat de bail. En aucun cas, le preneur ne pourra partager ou céder la jouissance des lieux loués avec un tiers, sans l'accord écrit du bailleur. A défaut pour le preneur de respecter cette obligation, le bailleur pourra demander la résiliation du bail et exiger, en plus du loyer et des charges échus, une somme mensuelle forfaitaire équivalente aux charges reprises sur le bail, et ce, jusqu'au départ effectif du preneur. Si la chambre possède une mezzanine, celle-ci doit être considérée comme zone complémentaire de rangement, et non une zone habitable. Son accès se fait sous la responsabilité du preneur.

### **Art.2. Durée du contrat.**

Pour que le contrat sorte ses effets, les exemplaires du dit contrat devront obligatoirement être signés à la fois par le bailleur et le preneur. Les contrats sont généralement conclus pour une durée d'une année académique, celle-ci débutant officiellement le 15 septembre de chaque année civile pour se terminer le 12 septembre de l'année suivante. Si la date de début du contrat de bail mentionnée sur le contrat est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le preneur convient expressément que le bail ne prendra cours que le premier jour ouvrable qui suit cette date. Si la date d'échéance mentionnée au contrat est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le preneur convient expressément que le bail se terminera le dernier jour ouvrable qui précède cette date. Aucune des deux parties ne pourra, en aucun cas, invoquer la tacite reconduction.

### **Art.3. Paiement loyer et retards.**

Le loyer et les charges forfaitaires doivent être payés par anticipation dans les cinq jours précédant l'échéance mensuelle et doivent parvenir **exclusivement au compte renseigné sur le contrat, à l'exclusion de tout autre compte**. En cas de non paiement à l'échéance et sans mise en demeure préalable, le bailleur pourra réclamer, sur les sommes dues, un intérêt de retard au taux légal.

**Le preneur est explicitement informé que tout rappel de paiement du loyer sera adressé exclusivement par envoi recommandé au domicile légal du preneur, des frais administratifs de 25€ étant alors portés en compte et déduits, au terme du contrat, de la garantie locative. Si le preneur peut prouver que l'envoi recommandé résulte d'une erreur de l'Agence, la somme de 25€ ne sera pas portée en compte et une somme de 25€ sera versée par l'Agence au preneur pour le dérangement occasionné.**

A titre de clause pénale, il sera demandé une somme de 250 euros si le bailleur doit confier la récupération de la créance à un avocat ou à un huissier, en sus des intérêts et autres accessoires.

### **Art.4. Charges et taxes.**

Tous les frais et charges afférents à la propriété, à l'exception de ce qui est dit après, incombe au bailleur. Les charges étant forfaitaires, **sauf l'électricité pour certains logements (voir contrat), il n'y aura pas de révision à l'échéance sauf les dégradations réparées en cours d'année et les éventuelles prestations de nettoyages supplémentaires.** Si les lieux loués sont équipés d'un raccordement individuel à l'électricité, au chauffage, etc., et sauf stipulation contraire, les abonnements seront souscrits individuellement par le preneur, qui en supportera le coût directement auprès de la société ou l'organisme de distribution concerné, le preneur étant redevable envers le bailleur de toute facturation adressée le cas échéant à ce dernier, de ce chef.

Toutes les taxes mises ou à mettre sur les lieux loués sont à charge du preneur et ne sont pas incluses dans les charges forfaitaires. Le locataire devra fournir les documents qui lui permettraient de ne pas être enrôlé : certificat de domiciliation, attestation de bourse d'étude,... Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable de la non production volontaire des documents demandés. Sauf installation individuelle, la distribution de chauffage s'étend entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 15 mai, à moins que le syndic n'en décide autrement en fonction des conditions climatiques ; la chaudière reste cependant en fonction durant toute l'année pour la production d'eau chaude.

### **Art.5. Garantie locative.**

La garantie interviendra dans l'établissement du décompte et sera restituée au preneur au plus tard à la fin du 3<sup>ème</sup> mois qui suit l'expiration du bail, s'il a justifié de la complète exécution de ses obligations envers le bailleur. Le délai de trois mois est nécessaire afin d'obtenir du syndic de la résidence le relevé des dégâts locatifs des parties communes privatives, le relevé des dégradations réparées en cours d'année académique et les factures récapitulatives des consommations électriques (voir contrat). Si endéans les 3 mois, le Syndic n'a pas envoyé la valorisation des dégâts locatifs des pièces communes aux propriétaires (gestionnaire), le délai de 3 mois sera prolongé sans que le propriétaire (gestionnaire) puisse être tenu pour responsable de ce retard. Néanmoins, le propriétaire (gestionnaire) sera tenu de produire la preuve d'au moins un envoi recommandé mettant en demeure le Syndic de communiquer la valorisation. **Le non-paiement du dernier mois de loyer en vue de compenser la récupération de la garantie**

entraînera automatiquement une pénalité de 50 €. Celle-ci sera définitivement due dès que le délai normal de paiement du dernier loyer sera dépassé de 15 jours calendrier.

#### **Art.6. Réparations.**

Le preneur devra souffrir et laisser faire les grosses réparations ou autres qui pourraient devenir nécessaires pendant le cours du présent bail, soit à l'immeuble en général, soit aux lieux loués, sans pouvoir prétendre à une indemnité, même si ces réparations excèdent 40 jours.

Le preneur sera tenu sous peine de dommages et intérêts de signaler par lettre recommandée au bailleur les dégradations dès leur survenance.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur, en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui étant imputable, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier.

Le preneur signalera toute anomalie survenue à un appareil de sécurité.

Il ne peut solliciter l'intervention technique du bailleur que pour ce qui ressort de la responsabilité de ce dernier. **Toute demande d'intervention doit faire l'objet d'un écrit signé par le preneur.**

Le bailleur décline toute responsabilité au sujet de services qu'il n'assume pas lui-même, notamment ceux relatifs à la liaison à Internet, téléphonie et télévision. Cette clause prévaut également pour les parties communautaires.

#### **Art. 7. Résiliation.**

En tout temps, le preneur pourra résilier le contrat en présentant un nouveau locataire, agréé par le bailleur. Il effectuera dans ce cas le paiement à la société de gestion d'une somme de 100 euros, en couverture de frais. Si des frais d'états des lieux sont prévus dans le bail, le preneur supportera seul ceux qu'entraîne la rupture de son bail. Le preneur restera responsable du paiement des loyers et charges jusqu'à la reprise effective du bien loué par un nouveau locataire, indépendamment du dépôt par ses soins des clefs de son logement.

#### **Art.8. Assurances.**

Le bailleur prend une assurance « incendie, dégâts des eaux, risques locatifs, recours des voisins ». Cette assurance est comprise dans les charges forfaitaires mais ne couvre pas les effets et objets personnels du preneur. Le vol et ses conséquences ne sont pas couverts. Il est donc vivement recommandé de souscrire une assurance « vol ».

#### **Art.9. Visite des lieux.**

Les lieux loués pourront être visités par le bailleur moyennant un avertissement de 48 heures ou en cas de force majeure dans un délai de 24 heures. Dans les trois mois qui précèdent la fin du bail, ou lors de la mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer la visite des lieux deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour, entre 9 et 17 heures. Ces heures seront fixées de commun accord. En tout temps, le bailleur pourra visiter les parties privatives spéciales de l'immeuble. Les parties communes spéciales (communautaires) pourront être visitées en tout temps, sans préavis.

#### **Art.10. Etats des lieux d'entrée et de sortie de la partie privative.**

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails, en ce y compris les parties dites « communes spéciales » soit les parties communautaires. A l'expiration du bail, il devra le laisser dans l'état où il se trouve à l'entrée, compte tenu de ce qui aura été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les états des lieux d'entrées et de sorties seront dressés obligatoirement et contradictoirement. Remarques : tout preneur doit au terme de son contrat, être en possession d'un état des lieux de sortie, faute de quoi, le jour ouvrable qui suit l'échéance du bail, l'état des lieux sera fait unilatéralement par le bailleur. Les parties conviennent qu'il sera procédé, à l'entrée du preneur, l'état des lieux détaillé d'entrée et de sortie par le bureau d'expertises Nicolai, dont les bureaux sont établis à 1300 Wavre, représenté par Michael Nicolai.

#### **Art.11. Etats des lieux d'entrée et de sortie des parties communes spéciales (communautaires).**

Le preneur est informé et accepte que les états des lieux d'entrée et de sortie des parties communes soient établis en début et fin d'année académique par un expert indépendant choisi par le syndic de la résidence. Il est entendu que l'expert représentera les 2 parties et que sa décision liera définitivement ces dernières. Le preneur sera solidairement responsable des dégâts constatés au niveau des parties communes. Si la conclusion du présent bail est postérieure à la réalisation de l'état des lieux d'entrée, il appartiendra au preneur de prendre contact avec le syndic afin de prendre connaissance de l'état des lieux d'entrée des parties communes et de lui communiquer si besoin est, ainsi qu'au bailleur, un avenant dressé par un géomètre expert et ce, à ses frais. A défaut, le preneur sera supposé accepter l'état des lieux d'entrée antérieur à sa prise de possession du logement. Si le preneur quitte son logement avant la réalisation de l'état des lieux de sortie des parties communes, il convient expressément que sa responsabilité contractuelle dans les parties communes privatives se termine à la date d'échéance inscrite au contrat, sauf stipulations contraires dûment actées dans le dit contrat.

Le constat d'état des lieux d'entrée et de sortie pourra être consulté dans les bureaux du syndic où une copie pourra être délivrée, les frais de copie étant à charge du demandeur. Le bailleur s'engage à accompagner le locataire dans ses démarches visant à obtenir ce rendez-vous.

**Le preneur reconnaît être informé, par la signature du contrat, que la date et le créneau horaire dans lequel se déroulera l'état des lieux d'entrée et de sortie du bien lui seront communiqués lors de la remise des clefs.** Le preneur est expressément informé que le coût des états des lieux tient compte d'un regroupement de ceux-ci. Si le preneur demande un rendez-vous autre que celui qui sera fixé par l'agence, il accepte que le tarif public lui soit alors appliqué.

#### **Art.12. Clefs du logement.**

Le preneur doit rendre toutes les clefs du bien loué qui sont en sa possession, y compris les clefs supplémentaires qu'il aura fait faire. Il devra les restituer lors de l'état des lieux de sortie.

La non restitution des clefs entraîne d'office le paiement des sommes qui seraient réclamées par le syndic pour remplacer le cylindre. En cours de bail, toute modification du cylindre doit être signalée au bailleur qui recevra sans délai un exemplaire d'une clef adaptée au nouveau cylindre. **En tout état de cause, l'ancien cylindre devra être remplacé au plus tard le jour de l'état des lieux de sortie.** Aucune restitution tardive des clés ne sera acceptée.

#### **Art. 13. Consommation de cannabis.**

Bien que partiellement dépénalisée, la consommation de cannabis au sein du logement loué, ainsi qu'au sein des parties communes afférentes à ce bien, reste strictement interdite.

#### **Art. 14. Occupation des parties communes spéciales.**

**Les parties communes spéciales (communautaires) ne sont pas des extensions des parties communes privatives. Une fois par an, entre le 01 et le 14 septembre de chaque année civile, les occupants seront tenus de placer dans les chambres tous les objets, meubles, vêtements, vaisselle, nourriture et tous autres objets personnels.**

#### **Art. 15. Règlement d'ordre intérieur.**

##### **A) Généralités.**

Par la signature du contrat, le preneur reconnaît avoir eu connaissance du règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ainsi que des modifications qui y ont été apportées suivant les prescrits légaux (décisions d'assemblée générale). Le preneur est invité à contacter les bureaux du syndic afin de convenir d'un rendez-vous pour recevoir copie du règlement d'ordre intérieur de la résidence ainsi que les explications relatives à ce règlement.

Le preneur est explicitement informé que tous les frais administratifs générés par le non respect de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales lui seront à chaque fois et cumulativement portés en compte et déduit de la garantie locative. Il accepte donc expressément que ces indemnités administratives soient assimilées dans son chef à la notion de dégâts locatifs. Le montant de l'indemnité est fixé par chaque assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble où se situe le bien.

##### **B) Dispositions particulières.**

Les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni linges et autres objets, **tout spécialement des antennes paraboliques, des sacs poubelles et autres encombrants.**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché, déposé, ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout simplement les **vélos et autres petits véhicules.**

Il est strictement défendu dans l'immeuble d'utiliser des appareils quelconques alimentés au gaz.

**La présence d'animaux dans l'immeuble est strictement INTERDITE : le fait de ne pas se conformer à cette stipulation entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts sans préjudice à toutes autres sanctions et notamment à l'expulsion de l'occupant contrevenant à cette stipulation.**

**Moralité – Tranquillité** Les preneurs devront toujours habiter l'immeuble régi par les présentes suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait AUCUN **BRUIT** ANORMAL surtout de 22 heures à 7 heures. Les occupants devront veiller à ce que les appareillages audio visuels, informatiques ou autres instruments de musique ne puissent être entendus dans les autres parties privatives de l'immeuble.

En vertu de l'article 1725 du CC, le bailleur ne peut être tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance. Il appartient en ce cas au preneur de les poursuivre en son nom personnel.

Aucun **moteur** ne pourra être installé dans les chambres, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

#### **Travaux d'entretien, transformations et aménagements.**

Au cas où le preneur viendrait à négliger l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des présentes, le bailleur pourra, après un délai de 5 jours suivant mise en demeure, faire exécuter les travaux nécessaires par des tiers aux frais et pour compte du preneur. **Spécifique aux chambres : Une attention toute particulière sera accordée au nettoyage des parties communes spéciales (communautaire) de l'immeuble. Le fait que ces parties soient régulièrement entretenues par les soins du gérant ne dispense pas les occupants de maintenir les lieux en bon état de propreté. Le bailleur pourra, après mise en demeure avec délai de 48 heures, faire**

procéder au nettoyage des dites parties privatives spéciales ou en faire évacuer les encombrants aux entiers tords et griefs de tous les occupants du communautaire concerné.

Aucun équipement électrique nécessitant une broche de terre ne pourra être branché sur des prises électriques qui en sont dépourvues. L'usage de frigo, four, convecteur électrique (ou équipement similaire à paroi métallique) est strictement interdit dans les chambres privatives. L'usage de multiprises par l'occupant se fera sous sa propre responsabilité. Il veillera à ne pas dépasser la puissance maximale admise sur le circuit utilisé. Tout usage ou modification électrique pourra entraîner, sans préavis, le contrôle des branchements par un électricien aux frais du preneur.

**Le preneur réparera à ses frais, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il fera remplacer à ses frais, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.**

Le preneur ne peut apporter aucun changement susceptible de modifier la forme ou la structure du bien loué, sans autorisation écrite du bailleur.

Les modifications ou améliorations qui seraient apportées resteront la propriété du bailleur sans aucune indemnité à moins que celui-ci ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état antérieur (si les travaux ont été faits sans autorisation) aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur veillera à n'établir sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

**Quelles que soient les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ou même en l'absence de pareil règlement, les dispositions ci-après seront toujours de rigueur :**

- **Interdiction de fumer dans les parties communes**
- **Interdiction de démonter le mobilier**
- **Interdiction de boucher les ventilations et extractions d'air vicié.**
- **Interdiction de placer des vélos dans les couloirs ou les parties privatives**
- **Interdiction de faire des barbecues dans les logements ou terrasses**
- **Interdiction de débrancher les détecteurs de fumée.**
- **Obligation de remplacer les piles des détecteurs de fumées.**

#### **Art. 16 Expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer en quelque proportion que ce soit, l'indemnité revenant au bailleur, il renonce également à tout recours contre celui-ci.

#### **Art. 17 Subrogation**

Le preneur accepte expressément qu'en tout temps, envers lui, ses héritiers ou ayant droit, le bailleur soit subrogé dans ses droits et obligations par tous tiers qu'il désignerait au preneur.

#### **Art. 18 Toitures et terrasses**

Les terrasses devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit. Il y est spécialement interdit de faire tout feu quelconque avec quelque moyen que ce soit. Si la copropriété est pourvue de toitures plates, leurs accès est strictement interdit.

#### **Art. 19 Mandat**

La société bailleuse a été dûment mandatée par le propriétaire des lieux pour assurer la gestion de ceux-ci, avec notamment le pouvoir de conclure des baux et ce, en son nom personnel.

Le preneur s'abstiendra de tout contact avec le propriétaire, son seul contractant étant la société bailleuse.

#### **Clefs (Spécifique aux chambres)**

**Le preneur est informé de ce que la porte d'entrée de la partie communautaire peut être munie d'une serrure de sécurité. En cas de perte de cette clef, le preneur devra supporter le coût du remplacement tant du cylindre que des autres clefs, tel que cela serait réclamer par le syndic de l'immeuble. A titre informatif, le coût actuel oscille entre 270,00 et 390,00€.**

**Lu et approuvé les 19 articles des conditions générales, chaque page devant être paraphée**

Signature, suivie du nom en majuscule :

Date :