

## **Conditions Générales (Bruxelles 2026-2027) applicables au simple « bail d'habitation »**

### **1. Portée**

#### **1.**

Les présentes conditions générales font partie intégrante du bail, lequel comprend en conséquence les conditions particulières et les présentes.

Pour autant que de besoin, elles sont signées pour accord par le preneur, qui déclare, en tout état de cause, en avoir parfaitement connaissance, conformément à ce qui est indiqué dans les conditions particulières de location.

#### **2.**

Le bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

1° Dans l'hypothèse où un précédent bail aurait été conclu entre les parties, à la condition qu'il n'existe dans le chef du preneur aucun arriéré de loyers non contesté à la date du 30 juin de l'année de prise de cours du présent bail.

2° La constitution par le preneur de l'ensemble des garanties visées dans les conditions particulières du bail, au plus tard pour la date y précisée.

3° Le maintien du mandat visé à l'article 19 des conditions générales à la date du 1<sup>er</sup> avril de l'année de prise en cours du présent contrat.

#### **3.**

**En application de la faculté qui leur est laissée par l'article 253 du Code bruxellois du Logement, les parties décident de ne pas appliquer le chapitre IV du Titre XI du Code bruxellois du Logement.** Le contrat doit donc être considéré comme un bail d'habitation au sens de l'article 2, § 1, 30° du Code bruxellois du Logement, et non comme l'un des types particuliers de baux d'habitation régis par des règles spécifiques au sens de ce Code.

### **2. Usage des lieux loués**

Les lieux sont loués exclusivement à usage de logement d'appoint pour le preneur, dont la résidence principale reste située à l'adresse indiquée aux conditions particulières du bail. Les parties reconnaissent expressément qu'eu égard aux particularités du site et des constructions, de même qu'à l'aménagement des lieux, le caractère qu'elles donnent à ceux-ci, correspond à leur destination naturelle.

En aucun cas, le preneur ne pourra affecter les lieux loués à sa résidence principale, sauf accord écrit du bailleur.

En cas de pluralité de preneurs, il est permis à chacun, à défaut d'occuper les lieux personnellement, de se faire substituer à cette fin par d'autre preneur, chacun restant tenu à toutes les obligations découlant du présent bail.

### **3. Durée du bail**

1° Le présent bail est conclu pour la durée précisée dans les conditions particulières du bail, avec un maximum d'un an.

Aucun renouvellement ne sera accepté que de façon expresse et écrite, moyennant la conclusion d'un nouveau contrat.

Le bail prendra fin de plein droit au terme fixé, sans pouvoir être prorogé par tacite reconduction pour quelle que cause que ce soit.

Toute partie au contrat ne respectant pas le terme fixé sera redevable de plein droit et sans mise en demeure, envers l'autre partie, d'une indemnité forfaitaire égale à un (1) mois de loyer, pour toute période d'occupation de 15 jours, toute quinzaine commencée étant due dans son intégralité.

2° Le loyer a été fixé en fonction de la durée totale du bail, réparti par mensualités, en sorte que la dernière échéance de celui-ci ne peut être réduite sous prétexte qu'elle couvre une période moins longue, et aucune réduction de loyer ne peut être accordée en cas de résiliation anticipée. Le preneur peut poursuivre son occupation au-delà du terme fixé si la date d'état des lieux de sortie est fixée postérieurement à celle-ci ou en cas de prorogation du bail qui, dans ce dernier cas, doit être expresse.

3° En cas de mise en application d'un nouveau planning académique par les autorités compétentes, le bailleur se réserve le droit de modifier la date de fin du présent bail.

Les loyers seront alors remboursés au prorata du terme effectif.

#### **4. Paiements et indexation**

1° Les totaux mensuels précisés dans les conditions particulières du bail sont portables et non quérables; ils doivent être payés anticipativement 5 jours ouvrables avant la date d'échéance, et parvenir au compte du bailleur indiqué par le bailleur.

2° Les paiements doivent être effectués avec les communications strictement reprises dans les conditions particulières du bail. En cas de non-respect de ce point administratif, le bailleur se réserve le droit, après le 2<sup>ème</sup> rappel, de porter à charge du preneur des frais de traitement administratifs de 20€ par paiement non conforme.

3° A l'égard des deux parties, toute somme due en application du contrat, et non payée à l'échéance produira de plein droit et après mise en demeure, un intérêt au taux légal.

En outre, toute somme non payée, sauf celles concernant les retards de loyers, à l'échéance sera majorée de plein droit, après une mise en demeure, d'une indemnité conventionnelle et forfaitaire égale à 12,1% du montant dû avec un minimum de 125€.

Il est précisé que la même indemnité est prévue à charge du bailleur dans l'hypothèse où il ne respecte pas son obligation de délivrance, d'entretien ou de réparation des lieux loués (voir article 9 4° des présentes conditions générales).

4° Il ne peut en aucun cas être fait grief au bailleur si les informations du paiement ne lui sont pas transmises correctement, comme indiqué dans les conditions particulières et ses annexes ou si le versement est effectué sur un mauvais numéro de compte en banque.

Dans un tel cas de figure, le preneur supportera tous les frais généralement quelconques, notamment les frais de justice résultant de cette carence.

5° Tout paiement du preneur s'impute d'abord sur les indemnités de retard, intérêts et frais de recouvrement, ainsi que sur les créances les plus anciennes, même découlant d'un contrat antérieur, nonobstant toute communication différente de sa part lors du versement.

6° Tous frais de paiement (carte bancaire, virement ou autre) sont à charge du preneur.

#### **5. Charges**

##### **A. Généralités**

1° Les charges de copropriété incombant à l'occupant sont supportées par le preneur, et fixées de façon forfaitaire dans les conditions particulières, en considération de ce qui est réclamé par la copropriété pour l'occupation du bien.

2° Les charges de consommation telles l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage, l'électricité ou tout autre distribution assurée par la copropriété sont fixées, conformément à ce qu'indiquent les conditions particulières à cet égard, sur la base des consommations réelles, auquel cas le preneur verse une provision. En cas de compteurs communs, les preneurs seront solidairement tenus aux obligations financières en découlant.

3° Les impôts et taxes grevant les lieux loués sont à charge du preneur, sauf le précompte immobilier.

Les taxes ne sont pas nécessairement comprises dans les conditions particulières ou l'estimation de la provision, dès lors notamment que le montant de celles-ci n'est pas toujours connu de la société de location au moment de la conclusion du bail.

4° Si les lieux loués sont équipés d'un raccordement individuel à l'électricité, le chauffage, etc..., 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.

En cas de reprise du contrat d'énergie, le preneur devra fournir au bailleur, dans les 48h de la prise de possession des lieux, copie du document de reprise du contrat signé par lui mentionnant l'index de sortie du précédent occupant que le Bailleur lui aura communiqué

Le bailleur pourra toutefois procéder à l'entretien annuel des installations, à charge du preneur. Toute redevance ou taxe en résultant sera également supportée par le preneur.

5° Sauf installation individuelle, la distribution de chauffage s'étend entre le 15 octobre et le 15 mai, à moins que le syndic n'en décide autrement en fonction des conditions climatiques.

6° Le preneur déclare avoir parfaitement connaissance des types de charges inclus dans les décomptes de copropriété et de ce qu'elles couvrent (cf article 5. C). Pour autant que de besoin il est précisé que les charges relatives aux lieux loués et aux parties communautaires ne sont pas comprises dans le forfait des charges de copropriété.

7° (i) Si des encombrants doivent être évacués et qu'ils ne peuvent l'être dans le cadre du contrat poubelles souscrit par le bailleur ou (ii) en cas d'enlèvement extraordinaire de tout type de déchets déposés de façon autorisée (ou non), le preneur accepte expressément que le bailleur soit autorisé à répercuter le montant de l'évacuation sous i ou de l'enlèvement sous ii, à titre de charges exceptionnelles, sur l'ensemble des preneurs du dite immeuble au prorata des quotités de leur logement. Sur demande écrite afin de fixer une rendez-vous, le preneur dispose de la possibilité de consulter les pièces justificatives relatives aux coûts de l'évacuation sous i ou de l'enlèvement sous ii et ce dans les bureaux du bailleur.

#### **B. Provision pour charges**

Le preneur versera mensuellement une provision pour les charges telles que définies ci-avant point 5.A.2.

Celles-ci seront dues même si les lieux ne sont pas occupés.

Tel que précisé dans les conditions particulières de ce bail, en cas de compteur collectif, les répartitions se font au prorata des quotités et de la durée de la location.

#### **C. Forfait de charges**

1° Les charges de consommations sont fixées de façon forfaitaire, en considération du montant moyen des consommations dans l'immeuble durant les années antérieures.

Le forfait pour les charges de copropriété comprend une quote-part des charges ci-dessous, sans que cette liste soit exhaustive et pour autant que l'immeuble soit concerné :

- Le nettoyage des parties communes de l'immeuble
- L'électricité des parties communes de l'immeuble
- L'entretien des appareils de chauffage communs
- L'entretien des abords et environs immédiats
- L'entretien de tous les appareils de sécurité incendie communs
- L'entretien des appareils de vidéo-surveillance
- L'entretien des ascenseurs (pour autant que la copropriété en soit équipée)
- La gestion et le traitement des déchets ("contrat poubelles")
- La désinsectisation des parties communes de l'immeuble (et les parties privatives au besoin)
- Le déneigement en cas de nécessité climatique
- L'assurance 50% de frais de syndic ,
- Le montant forfaitaire des charges comprend également les frais de gérance.

Le preneur déclare expressément accepter ce forfait et ses conséquences, sans préjudice de ce qui est précisé au point 2 ci-après.

### **6. Décompte final**

#### **A. Généralités**

1° En fin de bail, le Bailleur établit un décompte reprenant le solde restant dû par le preneur ou le montant à lui rembourser; ce décompte est communiqué au preneur ***dans un délai de quatre mois suivant la date de fin de bail en vigueur***, le non-respect éventuel de ce délai n'entraînant aucune déchéance dans le chef du bailleur.

2° Ce décompte comprendra le montant total des charges, le montant total des loyers dus pour la période du bail ainsi que le montant des dégâts locatifs du logement et/ou du communautaire (ces derniers étant déterminés suivant l'article 14), et un montant forfaitaire de 25€ pour couvrir les frais d'assistance technique usuels, autres que ceux facturés séparément.

3° Pour autant que de besoin, toutes les justifications des décomptes peuvent être consultées par le locataire uniquement dans les bureaux du Bailleur, et ce sur rendez-vous ; ils indiqueront les différents montants mis à charge de chaque bâtiment, ainsi que la quote-part de chaque unité d'habitation.

4° Le décompte peut également comprendre le montant des loyers dus par le preneur au bailleur du mobilier compris dans les lieux loués. Le preneur accepte expressément que les montants restant éventuellement dus à ladite société soient payés par le bailleur et portés à son débit.

Le décompte est établi en imputant à charge du preneur, les taxes et impôts et, le cas échéant, la surconsommation visée à l'article 5C ou l'évacuation visées aux i et ii du point 7° de l'article 5A.

## **7. Garantie locative**

Le preneur constituera la garantie locative précisée dans les conditions particulières.

Cette garantie ne peut pas être affectée par le preneur au paiement des loyers.

La garantie locative sera constituée exclusivement par virement bancaire au bailleur de la part du locataire, sur le compte dont les coordonnées et les détails sont précisées dans le bail.

Les parties conviennent expressément que la garantie locative ne sera en aucun cas bloquée ou déposée sur un compte tiers, séquestre, compte individualisé ou compte ouvert au nom du preneur auprès d'un établissement financier.

Dans le cas d'une bail pour résidence principale, la garantie pourra prendre les formes suivante selon le choix du preneur :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA;
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;
- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;
- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.
- une caution personnelle.

Toutefois, le preneur qui conclut un nouveau bail relatif aux mêmes lieux ne doit pas constituer de nouvelle garantie, mais accepte que le montant versé pour son ancien bail constitue la garantie locative, sous réserve du réajustement résultant du nouveau montant de cette garantie.

La garantie interviendra dans l'établissement du décompte final.

## **8. Enregistrement du bail et de l'état des lieux**

Tous les frais éventuels résultant de l'enregistrement du bail et de l'état des lieux sont à charge du bailleur.

## **9. Occupation des lieux – entretien - nettoyage**

**1°** Pendant toute la durée du bail, le preneur est responsable des dégâts constatés dans le bien loué (y compris la porte du logement), qu'il est tenu de maintenir en permanence en parfait état de propreté et d'entretien.

Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

À ce titre, il lui incombe au preneur notamment de procéder au remplacement régulier des filtres, des ampoules et des rideaux de douche.

Le preneur veillera en outre à vérifier périodiquement le bon fonctionnement des vannes d'arrivée d'eau situées notamment sous les éviers et appareils sanitaires. Il s'engage à les manœuvrer régulièrement, en les ouvrant et les fermant, afin de prévenir tout risque de blocage ou de dysfonctionnement.

Le preneur occupera les lieux en personne normalement prudente et diligente en respectant notamment le règlement d'ordre intérieur dont le preneur reconnaît avoir pris connaissance via le site [www.generation-campus.be](http://www.generation-campus.be). Le preneur (locataire) remplacera notamment les vitres brisées, en toutes circonstances.

Le preneur est responsable des dégâts qu'il a causés ou que les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble auront causées.

Si le preneur vient à négliger l'exécution des obligations qui lui incombent, le bailleur pourra, à l'expiration d'un délai d'un mois après mise en demeure, adressée par la voie recommandée, faire exécuter les travaux nécessaires par des tiers aux frais et pour le compte du preneur.

Le preneur entretiendra et veillera aux lieux loués et aux parties communautaires en personne normalement prudente et diligente.

Les locataires partageant l'occupation des communautaires sont solidairement responsables des frais d'entretien et des dégâts valorisés par le syndic de l'immeuble.

Si, dans le cadre des visites du bailleur ou de ses préposés dans les lieux loués, un défaut d'entretien (état de propreté insuffisant, désordre, etc.) est constaté dans les parties communes et/ou communautaires, le preneur accepte expressément que le bailleur soit autorisé à répercuter le montant de l'intervention de nettoyage, à titre de charges exceptionnelles, sur l'ensemble des preneurs concernés. Sur demande écrite afin de fixer une rendez-vous, le preneur dispose de la possibilité de consulter les pièces justificatives relatives aux coûts de l'intervention dans les bureaux du bailleur.

**2°** Le bailleur pourra porter atteinte au droit de jouissance des lieux du preneur en lui imposant des grosses réparations ou travaux, soit avec l'accord du preneur, soit en cas de force majeure nécessitant des grosses réparations ou autres travaux, sans que le bailleur ne soit redevable d'aucune indemnité.

**3°** 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 pas 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 qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier.

Le preneur signalera par écrit avec accusé de réception 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 être introduite via l' « Espace client »** <https://www.portaillocataires.com/eckelmans>. 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 (problème de prise, câblage, signal, ...).

**4°** En cas de troubles de jouissance imputables au bailleur, le preneur sera en droit de lui réclamer une indemnité de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un montant forfaitaire égal à 12,1% du trouble de jouissance. Il en sera de même si une indemnité lui est octroyée pour manquement à l'obligation de délivrance.

## **10. Cession et sous-location**

La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement. Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 du Code bruxellois du logement et de l'état des lieux d'entrée. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant conformément à l'article 220, § 3 du Code bruxellois de logement. Cet état des lieux est établi contradictoirement, en présence du preneur cessionnaire, et aux frais des trois parties. Cet état des lieux vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du logement.

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

## **11. Résiliation - Résolution**

**1°** Le preneur qui souhaite demander la résiliation anticipée du bail au bailleur adresse un congé par lettre recommandée (avec accusé de réception) à envoyer au siège situé chemin des Sages, 7 à 1348 Louvain-la-Neuve.

- 1) Bail de plus de 6 mois

**Le préavis est d'une durée de trois (3) mois prenant cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.**

Le preneur règlera, outre les loyers dus pendant l'exécution du préavis, **une indemnité de dédit forfaitaire équivalente à deux(2) mois de loyers hors charges**, de même que 50% des frais d'état des lieux de sortie et de l'état des lieux d'entrée du bail subséquent.

Aucune demande de résiliation n'est possible à dater du 15 mars de l'année en cours.

Si la demande de résiliation est notifiée dix jours au moins avant l'entrée en vigueur du contrat, seule l'indemnité de dédit sera due.

## 2) Bail de moins de 6 mois

Le preneur reste responsable des paiements de loyer jusqu'à la reprise d'un nouveau locataire.

Le preneur règlera une indemnité de dédit forfaitaire équivalente à deux mois de loyers hors charges, de même que 50% des frais d'état des lieux de sortie et de l'état des lieux d'entrée du bail subséquent.

Aucune demande de résiliation n'est possible à dater du 15 mars de l'année en cours.

La demande de résiliation est opposable à la société bailleuse du mobilier si les contrats ont été conclus en même temps et que les conditions de location y sont applicables.

Dans cette hypothèse, outre une indemnité forfaitaire de 25€, les loyers du mobilier restent dus jusqu'à nouvelle occupation des lieux et conclusion d'un nouveau bail relatif à celui-ci.

2° En cas de résolution judiciaire du bail aux torts et griefs du preneur, celui-ci devra supporter les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution, et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résolution égale à un trimestre de loyers, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période, et pour la même période, de sa quote-part de charges qui reste inchangée, nonobstant son départ des lieux.

## 12. Assurance

1° le bailleur couvre la responsabilité locative, par une assurance "incendie, risques locatifs et recours des voisins".

2° Le preneur souscrit une assurance couvrant notamment le risque d'incendie des lieux loués si le bailleur n'a pas souscrit un abandon de recours (cfr FAQ), et devra justifier du respect de cette obligation à première demande du bailleur.

Dans ce premier cas, les frais de cette dernière sont répercutés au preneur. Par ailleurs, cette assurance couvre les lieux loués eux-mêmes (c'est-à-dire le bâtiment) mais pas le contenu (en ce compris les biens personnels) des lieux loués appartenant au preneur.

Le preneur peut souscrire en son nom une assurance pour son contenu.

## 13. Visites

Le bailleur aura accès aux lieux loués sur demande.

Les lieux communs et communautaires, le cas échéant, pourront toutefois être visités une fois par semaine sans prise de rendez-vous.

Si lors d'une visite l'entretien ou le nettoyage laisse à désirer, le bailleur pourra effectuer les interventions nécessaires à charge du preneur. Au préalable, les locataires seront informés par courriel et disposeront d'un délai de trois jours pour effectuer eux-mêmes le nettoyage.

Dans les cinq (5) mois qui précéderont 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 (2) heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord, étant entendu que deux heures de visite peuvent être fixées le samedi d'une part, et durant les heures d'ouverture normales des bureaux, d'autre part.

A défaut d'accord, les jours et heures seront fixés par le Juge de Paix.

## 14. Etats des lieux et démarches à réaliser en fin de bail

1° 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 tout état de cause, et quel que soit l'état du bien à l'entrée, il devra être restitué en parfait état de propreté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, à l'entrée du preneur, à un état des lieux détaillé dont les frais seront supportés par moitié par chacune des parties. Elles désignent et mandatent de commun accord le Bureau de Géomètres Experts immobiliers « Bureau d'expertises Nicolai », dont les bureaux sont établis à 1300 Wavre, représenté par Michaël NICOLAÏ, ou son représentant, assermenté par le Tribunal de 1ère Instance du Brabant wallon.

L'état des lieux d'entrée est soit téléchargeable par le preneur sur le site de l'expert ou du bailleur, soit adressé au preneur par le bailleur ou l'expert. Le preneur qui ne réceptionne pas l'état des lieux d'entrée dans les deux mois de l'entrée en vigueur du bail, en avise le bailleur par lettre recommandée, faute de quoi, il est censé avoir reçu son exemplaire.

**2°** Sauf stipulation contraire dans les 15 jours qui précèdent la fin du bail, ou désignation d'un autre Expert par le Juge de Paix, pour des motifs légitimes, les parties mandatent à nouveau le même bureau d'expertises qu'à l'entrée, pour dresser l'état des lieux de sortie, à frais communs, et lui confèrent tous les pouvoirs nécessaires pour dresser un constat des dégâts locatifs contradictoire et sur cette base, fixer l'indemnité compensatoire due au bailleur suite aux dégâts locatifs éventuellement constatés.

Le tableau de calcul des dégâts locatifs et indemnités compensatoire auxquels les experts se réfèrent dans le cadre du logement du preneur, peut être téléchargé sur le site du bailleur.

**3°** Tant à l'entrée qu'à la sortie, l'Expert est mandaté par les deux parties et est autorisé à procéder à tous constats utiles, le cas échéant, sans leur présence, en honneur, conscience et intégrité, après avoir avisé le preneur suivant les modalités ci-après.

A défaut de convenances réciproques, le bailleur ou l'expert fixera la date de l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie, ces derniers ayant lieu dans un délai de dix (10) à quinze (15) jours ouvrables avant ou après l'échéance indiquée dans les conditions particulières. Les dates de passage seront communiquées préalablement sur le site de l'expert ou du bailleur. Le preneur non avisé quinze (15) jours avant l'échéance du bail avertira le bailleur par voie recommandée, faute de quoi, il sera présumé avoir pris connaissance de la date et de l'heure de l'état des lieux de sortie. Si le preneur ne se présente pas au rendez-vous fixé pour l'état des lieux et qu'un second rendez-vous doit être organisé par l'expert, un supplément d'honoraires de cent euros (100 €) sera facturé au preneur.

La tenue de l'état des lieux de sortie n'emporte aucune renonciation du bailleur à ses droits au paiement des loyers et toute autre somme due par le preneur.

#### **4° État des lieux des parties communautaires :**

Un état des lieux des parties communautaires privatives mises à disposition des locataires (notamment cuisines, sanitaires, circulations et autres espaces communs) est établi par l'expert désigné au bail au début et à la fin de chaque année académique, selon le calendrier fixé par celui-ci. Les locataires s'engagent à être présents ou dûment représentés lors de ces opérations d'expertise. Les locataires se donnent à cet effet mandat réciproque de représentation.

Les constatations de l'expert sont réputées contradictoires à l'égard de toutes les parties, même en cas d'absence de l'une d'elles, pour autant que celle-ci ait été régulièrement convoquée ou informée de la date de l'expertise.

Les locataires reconnaissent que les parties communautaires sont utilisées collectivement et que les dégradations peuvent résulter d'un usage partagé de tous ceux qui ont utilisé les parties communes privatives. En conséquence, les locataires sont solidairement et indivisiblement responsables des dégradations, manquements locatifs et défauts d'entretien affectant les parties communautaires, sauf reconnaissance expresse de l'auteur du dommage.

En cas de départ anticipé d'un locataire en cours d'année académique, celui-ci peut solliciter, à ses frais, auprès de l'expert désigné au bail, la réalisation d'un constat intermédiaire relatif à l'état des parties communautaires afin de préserver la preuve de l'état des lieux à la date de son départ. Le bailleur s'engage à reconnaître ce constat comme élément de preuve dans l'appréciation des éventuels dégâts locatifs affectant les parties communautaires.

À défaut pour les locataires sortant ou entrant d'avoir sollicité un constat intermédiaire, les parties conviennent que la participation des locataires aux réparations locatives éventuellement constatées lors de l'état des lieux annuel des parties communes privatives sera imputée par le bailleur au prorata de leur période d'occupation, sauf preuve contraire quant à l'origine des dégâts.

En cas de prise d'occupation par un nouveau locataire en cours d'année académique, le locataire reconnaît avoir pu prendre connaissance et consulter l'état des lieux des parties communautaires établi par l'expert désigné au bail au moment de la signature du présent bail. Il accepte que ce document constitue l'état des lieux de référence des parties communautaires au moment de son entrée dans les lieux. Le locataire conserve la faculté de solliciter auprès de l'expert désigné au bail un constat intermédiaire relatif aux parties communautaires dans un délai de (5 à 7 jours) suivant sa prise d'occupation.

À défaut pour le locataire d'avoir sollicité un état des lieux intermédiaire des parties communautaires, les parties conviennent expressément que l'état des lieux établi en début d'année académique vaut état des lieux d'entrée pour tout locataire ayant pris occupation au cours de cette année académique, et que celui-ci est réputé avoir reçu les parties communautaires dans l'état qui y est décrit.

Les constatations et évaluations réalisées par l'expert dans le cadre de sa mission lient les parties et valent décision tierce obligatoire.

5° Le preneur doit rendre toutes les clés ou cartes du bien loué qui sont en sa possession, y compris les clés supplémentaires qu'il aura fait faire. Il devra les restituer lors de l'état des lieux de sortie.

La non-restitution des clés ou cartes, pour quelle que cause que ce soit, même le vol, entraînera le paiement d'une somme de minimum 325 € pour un cylindre sécurisé et 3 clés. Tout remplacement de badge sera facturé 35 €. Ces montants en cas de perte seront majorés de 150€ pour une demande introduite en urgence (en dehors des heures d'ouverture de l'agence).

Les mêmes montants seront dus en cas de perte ou de vol en cours de bail.

6° Les preneurs s'engagent à ne fixer aucun objet aux murs, d'une quelconque manière et y compris dans les parties communes, avant que ne soit réalisé son état des lieux d'entrée locative ou dans les cinq (5) jours qui précèdent sa sortie locative. Tout objet fixé ou laissé dans les lieux après la sortie, sera considéré comme abandonné et à faire enlever à ses frais et ce, sauf accord contraire et écrit.

7° Un montant forfaitaire pour coordination et frais administratifs de 30 euros sera demandé pour toute intervention résultant de manquement ou de dégâts locatifs constatés lors de l'état des lieux de sortie. Un montant forfaitaire de 25 euros par chambre et 40 € par studio / appartement sera également porté en compte pour l'intervention dans les frais de nettoyage/remplacement des filtres internes aux équipements.

8° En cas de compteur individuel d'électricité, le locataire sortant devra fournir au bailleur, dans les 48h de sa sortie, le document de reprise du contrat d'énergie signé par lui avec les index à jour, (photo du compteur à l'appui). Tout manquement à cette procédure entraînera le paiement d'une indemnité forfaitaire de 150€.

## **15. Transformation et aménagement**

1° Le preneur ne peut apporter aucun changement susceptible de modifier la forme ou la structure du bien loué sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

2° Les modifications ou améliorations qui seraient apportées par le preneur resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité à la charge de ce dernier, à moins que le bailleur ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais exclusifs du preneur.

3° Le preneur veillera à n'établir sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur, parabole et rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie ou l'uniformité de l'immeuble.

4° Aucun clou, vis, forage, ... n'est toléré dans les murs ou portes du bien loué.

5° 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 et celle du preneur. 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.

## **16. Règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale de copropriété**

1° La copropriété dont dépend le bien loué est notamment régie par un règlement d'ordre intérieur, complété par les décisions des assemblées générales de copropriétaires.

Conformément à l'article 3.93 du Code Civil, ce règlement et ces décisions sont pleinement opposables au preneur qui en prendra connaissance par le site internet du bailleur.

Le fait de ne pas se conformer aux stipulations de ceux-ci entraînera le paiement par le contrevenant de dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres sanctions, notamment la résolution du bail.

2° 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 à l'intérieur du bâtiment, tant dans les parties communes que privatives**
- interdiction de démonter le mobilier
- interdiction de boucher les ventilations
- interdiction de placer des vélos et encombrants dans les couloirs ou les parties privatives, et de circuler à vélo dans les parties communes intérieures.
- Interdiction de déposer des objets encombrants sur les terrasses
- interdiction de faire des barbecues dans les logements ou terrasse.

- interdiction de cuisiner à l'huile de friteuse
- interdiction de déboîter ou de débrancher les détecteurs de fumée. La détection incendie est une norme juridique imposée et un élément de sécurité indispensable dans les immeubles de logements groupés. **Toute détection continue ou injustifiée sera directement sanctionnée par une amende forfaitaire de 250€ à 400€, sans préjudice de toute autre sanction éventuelle complémentaire.**
- Obligation de laisser libre accès aux dispositifs de sécurité contre l'incendie ainsi que le libre accès dans les couloirs des communs et les sorties de secours .
- interdiction de faire passer des câbles apparents dans les parties communes spéciales (fixes ou volants).
- interdiction de détenir des animaux.
- Interdiction de laisser des déchets ou sacs poubelles dans le couloir

En cas d'infraction constatée au règlement ci-dessus un montant de 150€ sera réclamé et porté à charge.

Le bailleur se réserve le droit de mettre fin à toute visite en cas de débordement, de non-respect des lieux ou de comportement inapproprié.

### **17. Toitures et terrasses**

Le preneur veillera à ce que nul n'accède aux toitures et s'y promène.

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.

Tous dommages résultant de manquements à ces obligations seront intégralement mis à charge du preneur.

### **18. 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. Le Preneur renonce également à tout recours contre le bailleur.

### **19. Mandat**

Le bailleur 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 cocontractant étant le Bailleur.

Tout paiement effectué directement au propriétaire, en violation du contrat de bail, même à la demande de celui-ci, sera réputé non avenu.

### **20. Location de mobilier**

Le preneur prend également en location du mobilier, par contrat séparé, auprès d'une autre société, et accepte que les règles ci-dessus soient également applicables à ce bail.

### **21. Election du domicile**

Pour l'exécution du bail, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Attention l'élection du domicile n'emporte en rien le droit de se domicilier dans les lieux loués ni de les affecter à la résidence principale du preneur. En effet, l'élection de domicile n'emporte que des conséquences administratives et postales.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur tout changement de domicile, numéro de téléphone, adresse mail survenu en cours du bail ou dans les six mois suivant la fin de celui-ci.

### **22. Communications**

Outre le courrier postal, sont également valables entre parties les communications par voie électronique (courriel), sauf la preuve de la bonne réception de l'envoi à apporter par celui qui s'en prévaut.

### **23. Concerne uniquement les locations avec accès au foyer**

Si les conditions particulières prévoient un paiement complémentaire à titre de charges pour la mise à disposition du foyer dans la copropriété, le preneur aura libre accès à celui-ci dans le respect du règlement d'ordre intérieur de cette copropriété, qui lui est opposable.

## **24. Accès internet**

Lorsque les conditions particulières prévoient un prix « provision internet », le preneur ne peut exiger d'accès si la société qui fournit la connexion cesse ses activités ou modifie les conditions de son offre. Dans cette dernière hypothèse, le coût mensuel de cette liaison ne sera plus réclamé au preneur. Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur en cas de défaillance dans la liaison, y compris celle de la ligne.

## **25. Solidarité**

Les obligations souscrites par le ou les preneurs sont solidaires et indivisibles à l'égard du bailleur.

### **26.a Protection des données à caractère personnel (Bail)**

Dans le cadre du contrat de bail, les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location **et** le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées sur notre site internet ou obtenues sur simple demande en format papier.

### **26.b Protection des données à caractère personnel (Gestion Locative)**

Dans le cadre de la gestion locative, les données à caractère personnel du preneur confiées au gestionnaire sont uniquement destinées à la bonne exécution de la mission confiée par le bailleur et au respect des obligations légales qui en découlent. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui peuvent/doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement ou en exécution du contrat de location (expert, certificateur PEB, locataires...). Toutes les informations utiles sur la conservation, le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées sur notre site internet ou obtenues sur simple demande en format papier.

### **26.c Protection des données à caractère personnel (Mission de Syndic)**

Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées sur notre site internet ou obtenues sur simple demande en format papier.

## **27. annexes et informations transmises :**

Le preneur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des informations visées aux articles 217 et 218 du Code bruxellois du logement, et que son attention a été attirée sur celles-ci préalablement à la conclusion du présent contrat. Il confirme également que l'annexe visée à l'article 218 §5 du Code bruxellois du logement lui a été transmise. Cette annexe est par ailleurs consultable [https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2018/06/08\\_1.pdf#Page194](https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2018/06/08_1.pdf#Page194) .

Le preneur sera présumé avoir reçu du bailleur les indications EAN au plus tard au moment de la remise des clés. Si tel ne devait pas avoir été le cas, le preneur sollicitera la transmission de ces informations au bailleur.

## **28. Droit applicable**

Tout différend né ou à naître entre parties de leurs relations soumises aux présentes conditions sera régi par le droit belge.

Fait en double exemplaire à WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

## **Signatures du/des Preneur(s) (et des garants le cas échéant)**

*Précédée de la mention manuscrite, "Lu et Approuvé"*