

## Conditions Générales (Wallonie 2026-2027)

### **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 :

**A** 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.

**B** 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.

**C** Le maintien du mandat visé à l'article 19 des conditions générales à la date du 1er avril de l'année de prise en cours du présent contrat.

### **2. Usage des lieux loués**

1° Les lieux sont loués exclusivement à usage de logement d'appoint pour l'étudiant, dont la résidence principale reste située à l'adresse indiquée aux conditions particulières du bail.

Les parties reconnaissent expressément qu'en 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.

S'ils sont mis à disposition d'une société, commerciale ou non, c'est uniquement à l'usage ci-dessus, pour les membres ou invités de cette société, sans que l'on ne puisse en conséquence en déduire une dérogation accordée par le bailleur ou une quelconque autorisation à déduction fiscale du loyer.

**En aucun cas, le preneur ou l'étudiant ne pourra affecter les lieux loués à sa résidence principale, sauf accord écrit du bailleur.** Dans cette dernière hypothèse, les autres dispositions du chapitre 3 du décret du 15 mars 2018 s'appliqueraient également, à l'exception des articles 55 et 60, comme prévu par l'article 77 du décret du 15 mars 2018.

2° Les espaces situés dans la partie haute du plafond (mezzanine) sont à considérer comme espaces de rangement occasionnels et non comme espaces habitables ou dortoirs, sauf si le bailleur a expressément dédié cet endroit comme tel. Leur accès se fait sous la responsabilité du preneur.

3° Si le preneur ou l'étudiant emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ceci constitue un manquement grave dans le chef du preneur qui donnera lieu à la résolution judiciaire du contrat à la demande du bailleur.

4° Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 80 du décret du 15 mars 2018, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière de l'étudiant-occupant dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de la demande de l'étudiant d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.

A défaut pour l'étudiant de produire un de ces documents, le bail est régi par les dispositions du chapitre 2 du décret du 15 mars 2018 de sorte que le bail ne sera pas régi par les dispositions propres au bail étudiant mais par les dispositions générales relatives aux baux d'habitation.

5° Au plus tard dans les six mois de l'entrée de l'étudiant dans les lieux loués ou dans les six mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 80 du décret du 15 mars 2018, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant dans le chef de l'étudiant-occupant, en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement du type supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

### **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. Si aucune durée n'est précisée dans les conditions particulières, le bail est réputé conclu pour une durée d'un an.

Le bail prend fin au terme fixé dans les conditions particulières ou réputé moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Le bail prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, il prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Au terme de la durée initiale, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

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

2° 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.

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° 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.

### **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 indiqué.

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 2<sup>ème</sup> rappels, de porter à la charge du preneur des frais de traitement administratifs de 20€ par paiement non conforme.

3° À l'égard des deux parties, toute somme due en application du contrat, et non payée à l'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 10% l'an. L'intérêt de tout mois commencé sera dû pour le mois entier.

En outre, toute somme non payée à l'échéance sera majorée de plein droit, sans mise en demeure préalable, 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 et de réparation des lieux loués.

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 la charge exclusive 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 tels l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage, l'électricité ou toute autre distribution assurée par la copropriété sont fixées, conformément à ce qu'indiquent les conditions particulières à cet égard, sur base des consommations réelles, auquel cas le preneur verse une provision. En cas de compteurs communs, les locataires seront tenus responsables solidairement et indivisiblement des charges de consommation.

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.

Tout manquement à cette procédure entrainera le paiement d'une indemnité de 150€.

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 5C). 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 au prorata des quotités de leur logement et de la durée de location. 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**

Le forfait pour les charges de copropriété comprend une quote-part dans les 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.

#### **D. Décompte final**

**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 maximum 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 éventuel des dégâts locatifs du logement et/ou du communautaire (ces derniers étant déterminés suivant l'article 14)

**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.

En aucun cas, le preneur ne pourra exiger que lesdits justificatifs lui soient adressés.

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

#### **6. 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.

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.

#### **7. Enregistrement du bail et état des lieux**

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

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

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

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

Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. Il répond de l'incendie ainsi que des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve l'absence de faute de sa part. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

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

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.

Le preneur est tenu à ses frais de procéder au remplacement des filtres et des ampoules et des rideaux de douche. Il lui incombe également de vérifier régulièrement les vannes d'arrivée d'eau situées sous l'évier, en veillant à les ouvrir et à les fermer afin d'éviter tout blocage.

Les locataires qui partagent 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°** Si le bien loué nécessite des réparations urgentes durant le bail et qui ne peuvent pas être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, quelle qu'en soit la durée et quoiqu'il soit privé pendant qu'elles se font d'une partie du bien loué, sans indemnité.

Pour le surplus, le bailleur ne pourra pas porter atteinte au droit de jouissance des lieux du preneur en lui imposant des grosses réparations ou travaux, à moins que le preneur n'ait donné son autorisation expresse en ce sens.

Toutefois, en cas de force majeure, le bailleur sera autorisé à effectuer les grosses réparations ou autres travaux nécessaires dans le bien loué, à condition d'octroyer au preneur une réduction du loyer équivalente aux troubles de jouissances qu'il subit. Si le preneur désire mettre fin au bail, dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 des présentes conditions générales, le bailleur ne pourra pas lui réclamer d'indemnité pour départ anticipé des lieux.

**3°** Le preneur sera tenu sous peine de dommages et intérêts de signaler par lettre recommandée au bailleur les dégradations dès leur survenance. Ou via le portail <https://www.portaillocataires.com/eckelmans> en effectuant un ticket.

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 le portail locataire : <https://www.portaillocataires.com/eckelmans> (dont le login et le mot de passe sont fournis au preneur à la réception de ses clés).**

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 subi, avec un minimum de 125€, en sus de celle-ci. Il en sera de même si une indemnité lui est octroyée pour manquement à l'obligation de délivrance.

## **9. Cession**

La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

## **10. Sous-location**

La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Néanmoins, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant amené à être éloigné, peut sous-louer son habitation. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. L'étudiant apporte la preuve qu'il est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études. Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant.

En dehors de l'hypothèse où son accord est présumé en application du paragraphe précédent, le bailleur pourra toujours refuser la sous-location, après que le preneur lui ait fait la demande.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir. L'étudiant informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

L'étudiant et le cas échéant, le preneur répondent vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions qui précèdent.

## **11. Résiliation – résolution**

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

**2°** Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer hors charges au bailleur.

Ce préavis ne peut toutefois pas être donné après le 15 mars.

**3°** L'indemnité n'est pas due si :

**1°** Soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement. Pour autant que de besoin, il est précisé qu'un changement d'orientation académique ne constitue pas un abandon d'études au sens de la présente clause ;

**2°** Soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par l'étudiant, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs ;

**3°** Soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. La règle selon laquelle le préavis ne peut être donné après le 15 mars n'est pas d'application en l'espèce.

Dans le cas des points 3 alinéa 1 et 2 ci-dessus ou s'il est mis **fin au bail par le preneur avant la date de prise en-cours** de celui-ci, une indemnité forfaitaire de **400 euros pour frais administratifs** de dossier lui sera également réclamée. Cette indemnité est également due par le bailleur envers le preneur si ce dernier ne peut respecter son obligation de délivrance, sauf s'il est en mesure de mettre un logement identique à disposition du preneur.

Le préavis commence à courir le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le congé est donné, sans préjudice de la durée de deux mois prévue à l'article 81 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

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.

**4°** 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, ceci sans préjudice au droit du bailleur de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires si le dommage réellement subi dépasse l'indemnité de résolution forfaitaire.

## **12. Assurance**

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

2 Le preneur souscrira une assurance couvrant notamment le risque d'incendie des lieux loués si le bailleur n'a pas souscrit un abandon de recours (cf. 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 pourront toutefois être visités une fois par semaine sans prise de rendez-vous. Les lieux devront être maintenus en bon état d'entretien.

Si, lors d'une visite, l'entretien et surtout 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 mois qui précéderont la fin du bail ou lors de la mise en vente du bien loué, le preneur ou l'étudiant devra tolérer la visite des lieux deux jours par semaine et deux 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.

À 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 1<sup>ère</sup> 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 compensatoires auxquels les experts se réfèrent dans le cadre du logement étudiant, 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 les constats utiles, le cas échéant, sans leur présence, en honneur, conscience et intégrité, après avoir avisé le preneur suivant les modalités ci-après.

À 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 à quinze jours ouvrables avant ou après l'échéance indiquée dans les conditions particulières. Les dates de passage seront communiquées préalablement soit sur le site de l'expert ou du bailleur soit via courriel. Le preneur non avisé 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'empêche 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, ou tout changement de barillet 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).

Aucune restitution tardive des clés ne sera acceptée.

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

#### **6° Les preneurs et étudiants 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 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 et le cas échéant l'étudiant 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 ou l'étudiant resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, à moins que celui-ci ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais exclusifs du preneur.

3° Le preneur ou l'étudiant 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'étudiant-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 et à l'étudiant, 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 faire des barbecues dans les logements ou sur les terrasses, communes ou privatives.
- interdiction de déposer des objets encombrants sur les terrasses.
- interdiction de cuisiner à l'huile de friteuse.
- interdiction de débrancher les détecteurs de fumée.
- obligation de laisser libre accès aux dispositifs de sécurité contre l'incendie, de laisser libre accès dans les couloirs communs et vers les sorties de secours de l'immeuble ou du logement privatif.
- obligation de vérifier le bon fonctionnement du détecteur.
- interdiction de faire passer des câbles apparents dans les parties communes (fixes ou volants).
- interdiction de détenir des animaux.
- interdiction de laisser des déchets ou sacs poubelles dans le couloir.

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.

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

En cas de trouble à l'ordre public, le preneur veillera en informer en priorité les services de polices compétents. Ce n'est qu'après avoir procédé à cette notification auprès des autorités compétentes que le preneur en informera éventuellement le bailleur.

## **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 et l'étudiant s'abstiendront 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 et/ou l'étudiant font 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 du 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 (et/ou l'étudiant) 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 de liaison si la société qui fournit la connexion cesse ses activités ou modifie les conditions de son offre. Dans cette dernière hypothèse, le coût de cette liaison (s'il est mensuel) 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 et de l'étudiant 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 à fournir :**

Le preneur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des informations visées aux articles 3 et 5 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, et que son attention a été attirée sur celles-ci préalablement à la conclusion du présent contrat.

Le preneur confirme également avoir reçu une copie de l'annexe rédigée par le Gouvernement, laquelle est par ailleurs consultable [https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2018/10/03\\_1.pdf#Page61](https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2018/10/03_1.pdf#Page61)

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 <IMMOASSIST>Ville du bien (137)</IMMOASSIST>, 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"**