

# Génération Campus (by Eckelmans)

## Conditions Générales Wallonie (2020-2021)

### 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 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 de la société bailleuse.

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.

2° Les espaces situés dans la partie haute du plafond (mezzanine) sont à considérer comme espace de rangement occasionnel et non comme espace habitable ou dortoir. Leur accès se fait sous la responsabilité du preneur.

**Les points 3° et 4° s'appliquent si le preneur est étudiant :**

3° 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.

4° Au plus tard dans les trois mois de l'entrée de l'étudiant dans les lieux loués ou dans les trois 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 secondaire ou 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.

Le bail prend automatiquement fin au terme fixé dans les conditions particulières

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

Si le preneur occupe les lieux au-delà du terme fixé, il sera redevable de plein droit et sans mise en demeure, envers le bailleur, d'une indemnité égale à un mois de loyer, pour toute période d'occupation complémentaire 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.

## 4. Paielements

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° A 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 8% 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, d'une indemnité conventionnelle et forfaitaire égale à 12,1% du montant dû avec un minimum de 121€.

3° 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. En ce cas, le preneur supportera tous les frais généralement quelconques, notamment les frais de justice résultant de cette carence.

4° Chaque année, le loyer pourra être majoré au minimum de l'indexation légale prévue à l'article 26 du décret du 15 mars 2018.

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 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.

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.

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.

### B. Provision pour charges

Le preneur versera mensuellement une provision pour les charges telles que définies ci-avant points 2

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

### 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
- La désinsectisation des parties communes de l'immeuble (et les parties privatives au besoin)

- Le déneigement en cas de nécessité climatique
- L'assurance,...

## **6. Décompte final**

### **A. Généralités**

1° En fin de bail, la société bailleuse 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 de la société bailleuse.

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).

3° Pour autant que de besoin, toutes les justifications des décomptes peuvent être consultées par le locataire uniquement dans les bureaux de la société bailleuse, 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 à la société bailleuse du mobilier compris dans les lieux loués. Le preneur accepte expressément que les montants restant éventuellement dus à ladite société soient payés par la société bailleuse et portés à son débit.

5° Le solde débiteur ou créditeur est payable dans le mois de l'envoi du décompte, la date de la poste ou du courriel faisant foi. Toute somme non payée dans ce délai par l'une des parties sera majorée de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un montant forfaitaire égal à 12,1% du montant principal, avec un minimum de 121€, sans pouvoir réclamer, sur la totalité du bail en cours, plus que 10 % de l'arriéré accumulé.

En outre, toute somme non payée à l'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 8% l'an.

6° La contestation éventuelle relative au décompte final devra, pour être valable, être obligatoirement adressée par écrit recommandé et préciser les points contestés, dans les trois mois de l'envoi du décompte.

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.

## **7. Garantie locative**

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

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

La garantie est versée au bailleur, lequel sera tenu au paiement d'un intérêt fixé au taux applicable au compte sur lequel celle-ci sera déposée, avec un maximum de 1% calculé sur une période de 12 mois, sous déduction des frais bancaires et de gestion dudit compte, prélevés par l'organisme bancaire.

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 augmentée des intérêts interviendra dans l'établissement du décompte tel que visé à l'article 6 ci-dessus.

## **8. 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.

## **9. Occupation des lieux**

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), qu'il est tenu de maintenir en permanence en parfait état de propreté et d'entretien.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille 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.

Si le preneur vient à négliger l'exécution des obligations qui lui incombent - notamment les travaux d'entretien - 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 compte du preneur.

2° 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.

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 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 vous sont fournis à la réception de vos 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° Le preneur renonce expressément à tout recours contre le bailleur du chef de l'article 1721 C.C. ainsi que de tous dommages dus à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers, même si ce dernier occupe des parties communes avec le preneur.

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

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, le bailleur n'a pas manifesté son refus et qu'il apporte la preuve qu'il est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel.

Le bailleur pourra toujours refuser la cession ou la sous-location, après que le preneur lui ait fait la demande.

## **11. Résiliation – résolution**

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

1° 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 être donné après le 15 mars. 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 ;

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.

S'il est mis fin au bail par le preneur avant la date de prise en-cours de celui-ci, une indemnité forfaitaire de 250 euros pour frais administratifs de dossier lui sera réclamée. Cette indemnité est également redevable par le bailleur envers le preneur sauf s'il est en mesure de mettre un logement identique à disposition du preneur.

Le délai de préavis prend cours le dix ou le quinze du mois qui suit la réception du courrier (selon l'échéance mentionnée aux conditions particulières).

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 preneur souscritra une assurance couvrant notamment le risque d'incendie des lieux loués, et devra justifier du respect de cette obligation à première demande du bailleur.

2° Le paragraphe 1 ci-dessus n'est pas applicable lorsque le bailleur couvre la responsabilité locative, par une assurance "incendie, risques locatifs et recours des voisins".

Dans ce dernier cas, les frais de cette dernière sont répercutés au preneur.

## **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 laisse à désirer, le bailleur pourra effectuer les interventions nécessaires à charge du preneur.

De même, si les lieux privatifs ne sont pas maintenus en bon état d'entretien par le preneur, le bailleur pourra demander une intervention

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 devront toujours 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**

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 de Nivelles.

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 recellement 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 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 constats utiles, le cas échéant, sans leur présence, en honneur, conscience et intégrité, après avoir avisé le locataire 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 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. L'expert établira l'état des lieux même en l'absence des parties, suivant le pouvoir de représentation lui conféré dans la convention de bail. A cette fin, l'expert est expressément autorisé à pénétrer dans les lieux loués, les jours fixés pour l'établissement des constats, même en l'absence du preneur. Toute surcharge de prestations de l'expert découlant de l'absence du locataire sera supportée par celui-ci (tarif horaire 100,00 € ttc). Complémentairement aux mandats respectifs donnés entre les occupants des parties communes, les présentes dispositions s'appliquent également pour les communautaires.

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° Si les lieux comprennent une partie communautaire, les preneurs de celle-ci se donnent mutuellement mandat, par les présentes, pour représenter les autres preneurs.

Tous les preneurs du communautaire sont solidairement responsables des dégâts relevés dans les parties communes de celui-ci.

Si le syndic organise lui-même l'état des lieux du communautaire, celui-ci est opposable au preneur.

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 30 €. 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.

## **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 577-10 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.

## **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. Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

## **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 et l'étudiant s'abstiendra de tout contact avec le propriétaire, son seul cocontractant étant la société bailleuse.

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 ou l'étudiant font élection de domicile dans les lieux loués.

Attention l'élection du domicile ne signifie pas la domiciliation, dans le premier cas, on parle d'élire le domicile pour des raisons 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 l'étudiant aura libre accès à celui-ci dans le respect du règlement d'ordre intérieur de cette copropriété, qui lui est opposable.

## **24. Liaison 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 de la Région wallonne à consulter :**

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/annexe\\_obligatoire\\_a\\_un\\_bail\\_etudiant\\_de\\_droit\\_commun\\_quand\\_lyetudiant\\_garde\\_son\\_domicile\\_chez.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/annexe_obligatoire_a_un_bail_etudiant_de_droit_commun_quand_lyetudiant_garde_son_domicile_chez.pdf)

Fait en double exemplaire à  
chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

### **SIGNATURE**

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