

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION 2018-2019

Les présentes conditions générales font partie intégrante du contrat de bail.

Les conditions générales sont signées par le locataire, qui déclare, en tout état de cause, en avoir parfaitement connaissance, conformément à ce qui est indiqué dans les conditions particulières du bien loué.

1. OCCUPATION

Le contrat de bail est un contrat à durée déterminée, précisé dans les conditions particulières du bail sans pouvoir être prorogé par tacite reconduction et ne pouvant être résilié d'une façon anticipative que selon les conditions reprises au point 11 "fin du contrat". Une occupation au-delà du terme n'est possible qu'avec l'accord formel du bailleur.

Le bail est conclu pour une année académique du 15 septembre au 14 septembre de l'année suivante.

2. DESTINATION DES LIEUX

Les locaux sont loués exclusivement à usage domestique à l'exclusion de tout commerce et profession libérale. Les parties conviennent expressément que le bien loué ne constitue, en aucun cas, tant au moment de la conclusion du contrat que durant son exécution, la résidence principale du preneur.

Les chambres et, d'une façon quelconque, les biens dont la superficie est inférieure à 30 m² ne peuvent être occupés que par une seule personne.

Toute infraction à cette règle entraînera d'office le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à 300 euros par mois d'occupation, sans préjudice de frais et de dommages ultérieurs.

Les locataires ont la jouissance commune du communautaire et en supportent solidairement et indivisiblement les charges et dégâts locatifs.

Les studios et appartements peuvent être affectés à la résidence principale du preneur, suivant ce qui est autorisé aux termes de l'acte de base de l'immeuble concerné.

3. ELECTION DE RÉSIDENCE

Pour l'exécution du bail, le preneur déclare élire domicile dans le bien loué et reconnaît que toutes les notifications relatives à l'exécution du contrat pourront valablement lui être faites tant au domicile élu qu'à sa résidence principale.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de tout changement de sa résidence principale ou de son domicile légal, et ce dès la signature du contrat de bail et jusqu'à un terme de six mois à dater de la fin du contrat.

4. CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans en avoir obtenu l'autorisation écrite préalable du bailleur.

Il ne peut céder le contrat de bail.

Toute violation qui serait constatée dans le chef du preneur entraînera de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de 200 euros par mois d'occupation sans préjudice d'autres dommages.

5. LOYERS ET CHARGES

Les loyers et charges sont portables et non quérables.

Le loyer couvre la période du 15^{ème} jour du mois au 14^{ème} jour du mois suivant.

Il doit être payé anticipativement pour le 10 de chaque mois en reprenant obligatoirement les communications structurées et numéro de comptes communiqués sur le bail.

Toute période entamée est due.

Toute somme non payée à son échéance entraînera de plein droit, une majoration de dix pourcents des sommes dues avec un minimum de cent euros.

Le premier rappel de paiement, sera envoyé par simple voie postale et par mail, tout retard de paiement supplémentaire sera envoyé par voie recommandée et sera porté à charge du preneur selon les tarifs en vigueur. (cf. liste tarifs annexée au bail)

Tout paiement du preneur s'impute d'abord sur les indemnités de retard, frais et créances les plus anciennes, même découlant d'un bail antérieur, nonobstant toute communication différente sur le versement.

En cas de paiement par carte de crédit (ex : Visa ; Mastercard ; ...), les frais de banque sont à la charge du preneur.

6. CHARGES LOCATIVES DES CHAMBRES

Les charges locatives du preneur comprennent :

- tous les frais et charges que les règles de la copropriété imputent à l'occupant suivant les répartitions de l'acte de base, qui sont communiqués par le syndic de l'immeuble. Ceci comporte notamment, tous les frais de menus entretiens des parties communes d'entretien de l'immeuble et de ses pourtours, des consommations (eau, gaz, électricité, chauffage), des charges faisant partie d'une installation commune (ascenseurs),...

- tous les frais et charges afférents à l'occupation, la jouissance des lieux ou dépendant d'une installation individuelle, de même que les loyers, tous les impôts et taxes quelconques relatifs au bien loué, et les charges relatives à l'enlèvement des immondices ;

- à l'exception du précompte immobilier, des frais d'entretien des appareils conformément à la législation, des frais d'entretien des compteurs et des assurances.

Le preneur s'acquitte du montant de ces charges par versement d'une somme forfaitaire ou provisionnelle fixée dans les conditions particulières, en même temps que le loyer, de façon anticipative, durant toute la durée du bail. Le montant couvre toutes les charges décrites ci-avant

Toutefois, si à l'issue du bail, il est constaté que les consommations du preneur sont manifestement excessives par rapport à l'estimation visée ci-avant, le bailleur pourra lui réclamer un complément de charges, après avoir dûment justifié la surconsommation.

Les interventions techniques faites à la demande du preneur qui sont dues à un dégât locatif, une mauvaise utilisation ou un mauvais entretien ne sont pas comprises dans le forfait relatif aux charges et seront à charge du preneur et facturé directement à celui-ci.

Les interventions techniques faites à la demande du preneur qui sont dues à une usure locative seront portées à charge du bailleur.

IL est expressément convenu que tout décompte non honoré, en temps et heure, empêchera la restitution de la garantie locative dans les termes et délais convenus ci-après. En cas de contestation de son décompte final, le preneur est tenu d'en informer le bailleur dans un délai de quinze jours par lettre recommandée avec le détail de sa contestation et tous les éléments qui prouvent sa bonne foi. Passé ce délai, le décompte sera considéré comme définitif et du de plein droit au bailleur. Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire tous les éléments, documents, photos, qui confirment la charge. En cas de litige sur le décompte, un ombudsman sera d'abord désigné par l'agence.

Si le litige reste entier, les parties s'engagent à postuler la médiation du Juge de Paix de Wavre avant toute procédure judiciaire qui ne pourra être diligentée que devant la même juridiction.

6bis .CHARGES LOCATIVES DES STUDIOS ET APPARTEMENTS

Les charges locatives du preneur comprennent :

- tous les frais et charges que les règles de la copropriété imputent à l'occupant suivant les répartitions de l'acte de base, qui sont communiqués par le syndic de l'immeuble. Ceci comporte notamment, tous les frais de menus entretiens des parties communes d'entretien de l'immeuble et de ses pourtours, des charges faisant partie d'une installation commune (ascenseurs),...

- tous les frais et charges afférents à l'occupation, la jouissance des lieux ou dépendant d'une installation individuelle, de même que les loyers, tous les impôts et taxes quelconques relatifs aux bien loué, et les charges relatives à l'enlèvement des immondices ;

- à l'exception du précompte immobilier des frais d'entretien des appareils conformément à la législation, des frais d'entretien des compteurs et des assurances.

Le preneur s'acquitte du montant de ces charges par versement d'une somme forfaitaire fixée dans les conditions particulières, en même temps que le loyer, de façon anticipative, durant toute la durée du bail.

Le montant couvre toutes les charges décrites ci-avant.

Toutefois, si à l'issue du bail, il est constaté que les consommations du preneur sont manifestement excessives par rapport à l'estimation visée ci-avant, le bailleur pourra lui réclamer un complément de charges, après avoir dûment justifié la surconsommation.

Les interventions techniques faites à la demande du preneur qui sont dues à un dégât locatif, une mauvaise utilisation ou un mauvais entretien ne sont pas comprises dans le forfait relatif aux charges et seront à charge du preneur et facturé directement à celui-ci.

Les interventions techniques faites à la demande du preneur qui sont dues à une usure locative seront portées à charge du bailleur.

Le preneur est tenu de prendre à sa charge les compteurs relatifs aux consommations de gaz, eau, électricité et chauffage.

IL est expressément convenu que tout décompte non honoré, en temps et heure, empêchera la restitution de la garantie locative dans les termes et délais convenus ci-après. En cas de contestation de son décompte final, le preneur est tenu d'en informer le bailleur dans un délai de quinze jours, par lettre recommandée avec le détail de sa contestation. Passé ce délai, le décompte sera considéré comme définitif et du de plein droit au bailleur. Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire tous les éléments, documents, photos, qui confirment la charge.

Tout montant dû et non payé à l'échéance sera majoré de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité conventionnelle et forfaitaire de 10% du montant dû, avec un minimum de 100 euros par mois. En cas de litige sur le décompte, un ombudsman sera d'abord désigné par l'agence.

Si le litige reste entier, les parties s'engagent à postuler la médiation du Juge de Paix de Wavre avant toute procédure judiciaire qui ne pourra être diligentée que devant la même juridiction.

7 FRAIS D'ETATS DES LIEUX ET DEGATS LOCATIFS

Le bien est loué dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du preneur, qui déclare l'avoir visité et examiné. Les parties conviennent qu'il sera procédé, à l'entrée du preneur (avant la fin du premier mois d'occupation), ainsi qu'à la sortie, à un état des lieux détaillé.

Les parties font choix de la société HOMEDL, 5020 Flawinne, en qualité d'expert.

Le preneur accepte de quitter son logement 7 jours avant la fin du bail en fonction du rendez-vous déterminé par l'expert et ce sans indemnité de quelque nature que ce soit. Le preneur sera avisé, au plus tard quinze jours avant la fin du bail, de la date de l'état des lieux de sortie.

Le preneur peut se faire représenter pour les états des lieux (entrée et sortie). Toutefois, la personne mandatée devra être en possession de la copie de la carte d'identité du preneur de même que de la copie du bail du preneur. En toute hypothèse l'état des lieux de sortie sera réputé contradictoire.

Toute visite supplémentaire par le fait d'absence aux états des lieux, sera facturée en supplément par l'expert.

Le preneur reconnaît, à la société bailleuse, le droit d'établir le décompte locatif final. Celui-ci tiendra compte des factures de dégâts locatifs à l'immeuble et qui sont à charge des occupants, de même que des factures des travaux ayant été effectués dans le bien ou dans le communautaire concerné (prorata nombre de chambres) et qui relèveraient de dégâts locatifs, le reste étant compris dans les charges forfaitaires.

Les dégâts locatifs seront facturés en fonction des factures émises par les fournisseurs pendant l'année et lors de l'état des lieux de sortie selon les tarifs définis sur la liste des dégâts locatifs de l'année 2018-2019 tel que affichée sur le site de l'agence DYNAMIC IMMO et annexée aux présentes conditions générales de location.

Le jour de l'état des lieux de sortie, le preneur doit rendre toutes les clés ou cartes du bien loué, y compris les clés supplémentaires qu'il aurait pu faire.

La non-restitution des clés ou cartes, pour quelque cause que ce soit, même le vol, entraînera de plein droit le paiement d'une somme de 25 euros par clés ou cartes non restituées. En cas de modification de cylindre protégé, un paiement de 250 euros + 10 euros par bien concerné sera facturé.

Aucune restitution tardive des clés ne sera acceptée, en ce cas, une indemnité fixée forfaitairement à 50 euros sera imputée en charges exceptionnelles et surconsommation.

8. GARANTIE LOCATIVE

Le preneur verse à titre de garantie locative la somme convenue dans les conditions particulières entre les mains du bailleur, le jour de la signature du contrat de bail.

La garantie ne peut être affectée au paiement des loyers.

La garantie locative est restituée au plus tard à la fin du semestre qui suit la fin de l'année académique concernée par le bail pour permettre aux syndicats des immeubles de faire entériner les comptes à l'assemblée générale et de valoriser les dégâts locatifs. La garantie locative est restituée dès que toutes les sommes dues sont pleinement et entièrement apurées.

La garantie locative est porteuse d'intérêt en fonction de ce que la loi et au taux d'intérêt donné par la banque.

Le preneur peut reconduire sa garantie locative de l'année précédente, mais doit l'ajuster en fonction du loyer de base du bail actuel.

9. ENREGISTREMENT DU BAIL

Conformément à la loi, le bail doit être enregistré de même que l'état des lieux. Cet enregistrement se fait par le bailleur.

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

10. REPARATIONS URGENTES ET ENTRETIEN

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

a) Sont à charge du preneur :

- les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur ;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Le preneur signale, 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 faire l'objet d'un écrit signé par le preneur.

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

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

b) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.
Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

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

Le preneur renonce expressément à tout recours contre le bailleur du chef de l'article 1721 du Code Civil 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.

11. FIN DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une période **déterminée**. Il ne peut être résilié anticipativement, sauf application des articles 1741 et suivants du Code Civil et de la législation de la Région Wallonne sur les baux de courte durée.

Sont toutefois acceptés pour motif de rupture : - le décès du preneur ou d'un parent (père et mère)
- l'arrêt des études pour maladie grave.

L'interruption des études en cas d'échec ne pourra être prise en compte qu'au terme des deux sessions cumulées d'examens (janvier et juin). Les indemnités seront dues.

Il est toutefois permis au preneur de remettre son bail, à un autre locataire, avec l'assentiment de l'agence.

Pour ce changement, les deux parties doivent se présenter ensemble à l'agence pour effectuer les démarches administratives.

Dans tous les cas, il y a lieu pour le preneur d'informer le gestionnaire par un courrier recommandé à son adresse en stipulant les motivations et en respectant les indemnités fixées par la loi.

En cas de résolution judiciaire du bail aux torts et griefs d'une des parties, celle-ci devra supporter les frais, débours et dépens quelconques provenant ou provenir du chef de cette résolution, et une indemnité de résolution égale à un trimestre de loyers.

12. ASSURANCES ET VISITES

La copropriété dans laquelle se situe le bien est assurée. Cependant le preneur est tenu de prendre, s'il le souhaite, une assurance vol pour ses effets personnels et matériels informatiques.

Pour information, Les assurances familiales proposent généralement, une extension de la police familiale ordinaire pour les chambres d'étudiants.

Le bailleur ou son mandataire se réserve le droit d'accéder aux lieux loués tous les trimestres pour une visite des installations.

Si l'entretien du bien n'est pas assuré « en bon père de famille », le bailleur se réserve le droit de faire procéder à un entretien spécial à charge du preneur.

Les lieux communs et communautaires pourront être visités une fois par semaine par le bailleur ou son mandataire, sans prise de rendez-vous. Les lieux devront être maintenus en bon état d'entretien. Si tel n'est pas le cas, le bailleur se réserve le droit de demander, aux charges du/des preneur(s), un entretien spécial, qui sera reporté en charges exceptionnelles.

En cas de vente ou de location, il est convenu entre parties que deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour, devront être fixées d'un commun accord pour permettre les visites des lieux. A défaut d'accord amiable, les jours et heures seront fixés par le Juge de Paix.

15. TRANSFORMATION ET AMÉNAGEMENT

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.

Les modifications ou améliorations qui seraient réalisées par le preneur 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.

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

16. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR ET DÉCISIONS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ

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 aux tiers. Le règlement d'ordre intérieur est consultable chez le syndic de l'immeuble.

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 toute autre sanction, notamment la résolution du bail.

En cas de litige, seuls les Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Nivelles seront compétents. En cas de compétence matérielle de la justice de paix, seul le Juge de paix du second canton de Wavre est compétent.

Les présentes conditions générales de location font partie intégrante du contrat de location joint signé entre le bailleur et le preneur.

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » et du NOM (majuscules) et prénom du preneur.

Le preneur

le bailleur, par délégation.