

CONDITIONS GENERALES : CHAMBRES-STUDIOS-APPARTEMENTS **ANNEE 2018-2019**

1° GENERALITES

Les présentes conditions générales font parties intégrantes du bail et répondent aux accords pris entre les différentes instances et l'Agence de l'Aiglon sprl.

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

Le preneur reconnaît avoir visité le bien pour lequel il se porte locataire. Il occupera les lieux en bon père de famille.

Le preneur est responsable des dégâts causés au bien loué suivant constatations faites entre les états des lieux d'entrée et de sortie. Pour les chambres dans les communautaires, il en est de même en ce qui concerne les dégâts occasionnés dans les communautaires au prorata des quotités et suivants constatations dressées via le syndic, le locataire devant s'informer auprès dudit syndic des jours et heures de ces états des lieux qui lui seront opposables.

Il est tenu de maintenir en permanence le bien loué en parfait état de propreté et d'entretien ; à ce sujet il reconnaît expressément que celui-ci se trouve en parfait état d'habitabilité, de sécurité et de salubrité.

Il respectera intégralement les normes et règlements d'ordre intérieur qu'il déclare connaître.

L'agence ne peut être tenue responsable des nuis techniques survenant dans les parties communes celles-ci étant gérées par le syndic de copropriété.

Si le preneur vient à négliger l'exécution des obligations qui lui incombent et notamment à défaut d'un seul retard de cinq jours dans le paiement du loyer mensuel, le bailleur pourra, à l'expiration d'un délai de quinze jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, résilier immédiatement et sans indemnité le contrat de location en cours sans qu'il lui soit besoin d'accomplir aucune formalité autre que de notifier sa décision d'user de cette clause de résiliation immédiate dans ladite lettre recommandée.

En ce cas une indemnité égale à trois mois du loyer mensuel toutes charges incluses sera due par le preneur au bailleur.

2° DUREE - OCCUPATION - PAIEMENT

Le présent bail est conclu pour une durée d'UN AN savoir du 15 septembre au 14 septembre de l'année suivante sauf stipulation contraire au contrat de bail, aucune tacite reconduction ne sera acceptée.

Les chambres sont destinées à l'occupation exclusive d'une seule personne étudiante ; les studios et les appartements au nombre de personnes désignées expressément dans le contrat de bail.

Le preneur ne peut se domicilier dans les biens sans autorisation écrite du bailleur et s'engage à communiquer à celui-ci tout changement de domicile ou d'adresse mail survenant en cours de bail ou changement d'état civil par son mariage notamment.

Sauf conclusion d'un nouveau bail concédant au preneur la jouissance des mêmes lieux, à l'issue du bail le bien loué doit être libéré au plus tard cinq jours ouvrables avant la fin de celui-ci.

Les loyers et provisions pour charges sont portables et non quérables ; ils doivent être payés anticipativement et doivent parvenir au compte du bailleur ou au compte indiqué dans le contrat dans les cinq jours précédant l'échéance mensuelle.

Pour les contrats établis sans un forfait pour charges, le bailleur se réserve le droit si la provision pour charges paraît ou devient insuffisante par rapport aux charges réelles, d'adapter le montant de celle-ci en avertissant le preneur par simple lettre du nouveau montant mensuel à payer.

Sans préjudice des autres droits du bailleur, tous loyers et provisions pour charges non payés à l'échéance mensuelle produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1,5% par mois. L'intérêt de tout mois commencé est 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 10 % du montant dû avec un minimum de 50 €.

Tout rappel de loyer envoyé par lettre recommandée fera l'objet à charge du destinataire d'une indemnité forfaitaire de 15,00 €/envoi.

Il ne peut en aucun cas être fait grief au bailleur si les informations du paiement ne lui sont pas transmises correctement, à savoir les numéros des locataires, la période loyer du.....au..... ou si le versement est effectué sur un mauvais numéro de banque.

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

Tout paiement du preneur servira en premier lieu à recouvrer les éventuelles sommes en retard quel que soit la communication indiquée.

Le preneur veillera à verser le loyer avec la communication complète indiquée dans son bail

(communication structurée) dans le cas contraire l'agence sera autorisée à lui réclamer une indemnité de 15,00 € par paiement incomplet.

3° CHARGES

- CHAMBRES : Les chambres sont louées moyennant un loyer MENSUEL forfaitaire toutes charges comprises invariable pendant la durée annuelle du contrat sauf stipulations contraires indiquées dans le bail.

- STUDIOS & APPARTEMENTS : Sauf stipulations contraires, les studios et appartements sont loués moyennant un loyer mensuel forfaitaire charges incluses sauf l'électricité dont le preneur prendra l'abonnement à son nom et à ses frais, il ne pourra changer de fournisseur sans autorisation écrite du bailleur. Le locataire entrant et le locataire sortant autorisent l'Agence de l'Aiglon sprl à effectuer les relevés de compteurs et à signer les documents concernant le transfert de ceux-ci pour leur compte. Le preneur déclare avoir été informé sur le PEB.

La taxe communale de séjour d'un montant de 160 € décidée en séance communale sera à charge du preneur et sera payée suivant le délai indiqué dans le bail, avant l'entrée dans les lieux, non remboursable quelques soient les circonstances, excepté en cas d'élection de domicile dans le bien loué après accord du bailleur, dont signification et preuve à fournir à l'agence avant le 15/11/2018.

4° GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative telle que déterminée au contrat de location est valable pour la durée de l'occupation avec possibilité en cas de renouvellement du contrat d'être reconduite et réajustée pour la nouvelle période. Un colocataire du preneur qui souhaite reprendre le contrat de location à son nom devra constituer dès la signature du contrat une nouvelle garantie locative.

La garantie locative est obligatoirement payée à la signature du contrat de location soit en espèces soit par virement et sera déposée sur un compte rubriqué prévu à cet effet.

Cette garantie sera restituée au preneur au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'expiration du bail s'il a justifié de la complète exécution de ses obligations envers le bailleur notamment quant à l'état des lieux, à la restitution des clefs et au paiement des loyers et sous déduction éventuelle des dégâts locatifs, arriérés de loyers, mobilier et/ou indemnités prévues aux § 1 et 2.

En cas de dégâts, la garantie locative sera imputée à due concurrence aux dits dégâts et, si elle s'avère insuffisante le preneur en réglera la différence immédiatement et sans délai.

Toutes questions relatives aux états des lieux et dégâts locatifs auront pour ouvrage de référence « VADE MECUM 2002 DEGATS LOCATIFS » Société Royale de Géomètre-Experts Immobiliers aux éditions Bruylant, la valorisation des éventuels dégâts se fera suivant le barème en vigueur utilisé par l'UCL.

Tout preneur refusant de restituer l'intégralité des clefs reçues à l'état des lieux de sortie, sera définitivement redevable d'une indemnité non réductible équivalente à trois mois de loyer mensuel outre la suppression du remboursement de sa garantie locative sans pour autant renoncer au remboursement au profit du bailleur des dégâts éventuels constatés audit état des lieux de sortie.

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

5° CESSIION-SOUS LOCATION

Le preneur pourra sous louer le bien loué sous réserve d'accord du bailleur avec indication de l'état civil complète de son sous locataire et de le lui présenter.

Le preneur restera solidaire pendant toute la durée initiale du contrat de location principal souscrit par lui de toutes les obligations figurant audit contrat et notamment du paiement du loyer.

En cas de cession-sous location le titulaire du bail sera redevable de 150 € pour frais administratifs.

6° REPARATIONS URGENTES

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 quarante jours. Le preneur sera tenu sous peine de dommages et intérêts de signaler par lettre recommandée au bailleur, les dégradations dès leur survenance. Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui étant imputable des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui ci n'a pas pris toutes les mesures pour y remédier.

Le preneur renonce expressément à tout recours contre le bailleur du chef de l'article 1721 C.CC ainsi que tous dommages dus à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

7° RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié moyennant un préavis de deux mois et une indemnité équivalente à trois mois de loyer. Cette indemnité ne sera pas due si l'inscription de l'étudiant est irrecevable, si son inscription est refusée ou s'il abandonne ses études, dans ce cas, une preuve de l'établissement scolaire sera à fournir ; en cas de cession de bail avec accord du bailleur ; en cas du décès d'un parent ou d'un responsable qui pourvoit à son entretien.

Le préavis ne pourra cependant plus être donné à partir du 15 mars de chaque année.

En cas de résiliation du chef du bailleur par la faute du preneur du fait du non respect de ses obligations, le preneur devra supporter outre l'indemnité de trois mois de loyers ci dessus prévue, les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir de cette résiliation.

8° DISPOSITIONS DIVERSES

Le bailleur aura accès aux lieux loués tous les deux mois pour vérifier l'état si il le désire; dans les trois mois qui précèdent la fin du bail ou lors de la mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer la visite des lieux deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour à déterminer d'un commun accord , étant entendu que si le bailleur le demande, deux heures de visite devront être fixées le samedi d'une part et durant les heures d'ouverture normale des bureaux d'autre part.

A défaut d'accord, les jours et heures seront fixées par Mr Le Juge de Paix de Wavre avec les frais de procédure à la charge du preneur.

9° ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoirement dressé avec l'Agence de L'Aiglon sprl ou mandataire désigné, mandaté par les deux parties.

A défaut de présence du preneur régulièrement averti, le bailleur ou son représentant procédera unilatéralement et valablement à cet état des lieux et, le preneur accepte expressément que l'état des lieux ainsi rédigé lui soit opposable. Cet état des lieux doit être dressé au plus tard dans les cinq jours avant la fin du bail, date à laquelle le preneur doit avoir libéré les lieux. Le preneur doit rendre lors de l'état des lieux de sortie toutes les clés ou cartes du bien loué qui lui ont été remises, y compris les clés supplémentaires qu'il aura fait faire ; la non restitution des clés entraînera les sanctions ci dessus prévues. Le preneur devra en cas de libération des lieux se conformer au planning qui lui sera fourni par l'Agence ou son mandataire. Pour les communautaires tous les locataires de celui-ci sont solidairement responsables des parties communes.

10° TRANSFORMATION ET AMENAGEMENT- ANIMAUX

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 ; ces modifications resteront la propriété du bailleur sans aucune indemnité à sa charge à moins qu'il ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état antérieur aux frais exclusifs du preneur. Aucun clou, vis, forage, etc n'est toléré dans les murs ou portes et plafonds du bien loué.

Les appareils de classe 1 sont interdits sur les prises sans terre.

L'usage de multiprises par le preneur se fera sous sa propre responsabilité et les dégâts dus à un mauvais usage seront à sa charge.

La présence d'animaux sauvages ou domestiques dans les bâtiments est strictement interdite, sous peine de résiliation du bail aux torts du preneur.

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.

11° ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le bailleur s'engage dans un délai de 10 jours ouvrables, après demande écrite du locataire, soit à faire les réparations demandées si elles sont justifiées, soit à tenir le locataire au courant du suivi de ces travaux s'ils devaient prendre plus de temps.

Le preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus, le cas échéant, par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques.

Le preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. et ce hors vétusté. Il remplacera toutes vitres brisées, ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme ne provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Si le preneur vient à négliger les obligations qui lui incombent notamment l'entretien, le bailleur pourra faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur.

12° REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les occupants devront habiter les lieux loués d'une façon paisible et normale en tel cas; notamment ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de

leurs visiteurs et, il ne pourra être fait aucun bruit anormal à aucun moment que ce soit et, notamment de 22 H à 7 H du matin où l'emploi de tous instruments de musique ou télévision est interdit au-dessus des normes légales en vigueur; en outre les preneurs devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils aux heures autorisées ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble. Les appareils électriques devront être antiparasites.

L'utilisation de tout appareil au gaz est interdite. Ce règlement n'est pas limitatif et, les occupants devront respecter le règlement d'ordre intérieur général de l'immeuble dont ils déclarent avoir eu connaissance. Le non respect de ces dispositions entraînera la résiliation immédiate du bail de plein droit aux torts du preneur.

Il est interdit de faire des barbecues dans les immeubles et terrasses.

Il est interdit de cuisiner à l'huile ou d'utiliser des friteuses.

13° ASSURANCE

Le preneur veillera personnellement à être couvert au niveau des assurances et devra justifier du respect de cette obligation à la première demande du bailleur.

Le preneur remplacera à sa charge les vitres brisées, en toutes circonstances.

14° RECONDUCTION

Pour le 31/03 au plus tard de chaque année le preneur avertira l'Agence de l'Aiglon sprl s'il désire renouveler son bail pour l'année universitaire prochaine. Cette prolongation lui sera accordée sous réserve d'accord du propriétaire. Etant entendu qu'à compter du 02/05 de chaque année les logements dont le bail n'aura pas été renouvelé seront affichés et mis en location pour l'année académique suivante, le preneur acceptant les visites à cet effet. Le présent article vaut notification au locataire d'accomplir avant le 31/03 de chaque année les démarches nécessaires à la reconduction de son bail.

15° 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.

16° ENREGISTREMENT

Les formalités d'enregistrement du présent bail sont à la charge exclusive du bailleur.

17° ENLEVEMENT DES CLEFS

Le retrait des clefs se fera sur rdv à l'agence pour le premier jour du bail au plus tard contre preuve du paiement de la garantie locative, du premier loyer, taxe de séjour et mobilier le cas échéant.

Fait à Louvain La Neuve, le

en deux exemplaires.