

**CONDITIONS GENERALES**  
**Woluwe-Saint-Lambert**

**1. PORTEE**

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 locataire, qui déclare, en tout état de cause, en avoir parfaitement connaissance, conformément à ce qui est indiqué dans les conditions particulières de location.

2.

Le bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

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

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

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

**2. DUREE DU BAIL**

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

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

A défaut, le bail prendra fin au terme fixé, sans pouvoir être prorogé par tacite reconduction pour quelle que cause que ce soit.

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

**3. PAIEMENTS**

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 se verra majoré au minimum de l'indexation légale.

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° Tout frais de paiement (carte bancaire, virement ou autre) est à charge du preneur.

**4. DECOMPTE FINAL**

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 cinq 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), et un montant forfaitaire de 25€ pour couvrir les frais d'assistance technique usuels, autres que ceux facturés séparément.

3° Pour autant que de besoin, toutes les justifications des décomptes peuvent être consultées par le locataire uniquement dans les bureaux 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 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.

## 5. 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 remise ou 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.

## 6. OCCUPATION DES LIEUX

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

Il occupera les lieux en bon père de famille en respectant notamment le règlement d'ordre intérieur dont le preneur reconnaît avoir pris connaissance via le site [www.eckelmans.net](http://www.eckelmans.net). Il 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 l'« Espace client » accessible sur notre site [www.eckelmans.net](http://www.eckelmans.net). 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.

## 7. CESSION ET SOUS-LOCATION

En aucun cas, le preneur ne pourra céder tout ou partie des droits nés du présent bail, ni sous-louer tout ou partie des lieux loués.

A défaut par le preneur de respecter cette obligation, le bailleur pourra demander la résolution judiciaire du bail aux torts et griefs du preneur, avec les conséquences définies à l'article 10 ci-après.

En tout état de cause, chaque fois qu'une infraction à cette interdiction sera constatée dans le chef du preneur, celui-ci sera redevable envers le bailleur, de plein droit, d'une indemnité forfaitaire fixée à 250€, sans préjudice d'autres dommages et intérêts s'il échet.

## 8. RESILIATION – RESOLUTION

1° 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.

### a) Bail de plus de 6 mois

Le préavis est d'une durée de trois mois prenant cours le mois suivant, au même jour que celui de l'entrée en vigueur du bail. Ainsi, si le bail est entré en vigueur le 10 d'un mois, le préavis prendra cours le 10 du mois suivant la réception de la lettre de congé.

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

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

Si la demande de résiliation est notifiée dix jours ouvrables au moins avant l'entrée en vigueur du bail, l'indemnité de dédit forfaitaire s'élèvera à deux mois de loyers hors charges, outre les loyers dus pendant l'exécution du préavis.

### b) Bail de moins de 6 mois

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

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

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

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

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

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

#### **9. ASSURANCE**

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

#### **10. VISITES**

Le bailleur aura accès aux lieux loués tous les deux mois.

Si l'entretien laisse à désirer, le bailleur pourra faire usage de la garantie pour y remédier par un entretien spécial.

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, même si l'entretien général des parties communes est fait par les soins d'un service extérieur.

Si les lieux privatifs et communautaires ne sont pas maintenus en bon état d'entretien par le preneur, le bailleur pourra demander l'interruption du service de nettoyage sans qu'aucune compensation financière ne soit réclamée par le preneur.

Dans les trois mois qui précéderont la fin du bail ou lors de la mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer la visite des lieux deux jours par semaine et deux 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.

#### **11. 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 ou la « Société de Géomètres sprl » dont les bureaux sont situés à 1380 Lasne représentée par Denis QUERTAIN ou son représentant, en qualité d'Expert unique pour cette mission.

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'expertise 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 recollement 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 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 convenance réciproques, le bailleur ou l'expert fixera la date de l'établissement des états des lieux d'entrée cinq à dix jours ouvrables après la date de début de bail et pour les états des lieux de sortie, dans un délai de cinq jours ouvrables avant l'expiration du bail, conformément à l'échéance indiquée dans les conditions particulières. Les dates de passages seront communiquées préalablement sur le site de l'expert ou du bailleur. 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 75 € 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'emporte aucune renonciation du bailleur à ses droits au paiement des loyers et tout autre somme due par le preneur.

4° Si les lieux comprennent une partie communautaire, les occupants de celle-ci se donnent mutuellement mandat, par les présentes, pour représenter les autres occupants.

Tous les locataires 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 25€; la modification des cylindres entraînera le paiement d'une somme de minimum 125€ par cylindre modifié (250 € pour un cylindre protégé)+minimum 10€ par clefs modifiées.

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 locataires 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.

## **12. TRANSFORMATION ET AMENAGEMENT**

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

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

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

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

5° Aucun équipement électrique nécessitant une broche de terre ne pourra être branché sur des prises électriques qui en sont dépourvues. L'usage de frigo, four, convecteur électrique (ou équipement similaire à paroi métallique) est strictement interdit dans les chambres privatives. L'usage de multiprises par l'occupant se fera sous sa propre responsabilité. 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.

## **13. 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.

## **14. 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 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.

## **15. COMMUNICATIONS**

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

## **26. SOLIDARITE**

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

Fait en double exemplaire, à Woluwe-Saint-Lambert, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

**SIGNATURE,**

Précédée de la mention manuscrite, "Lu et Approuvé"