

Année scolaire : 2024/2025

Logement n° 9 Loyer 320 euros/mois Provision charges 70 euros/mois Date d'entrée 1/9/2024

Entre les soussignés :

A. les bailleur

et

B. le preneur : (Nom et prénom, date et lieu de naissance, études poursuivies, adresse et nom et prénom d'un des parents co-signataires du contrat)

Obligés solidairement et indivisiblement

EST CONVENU CE QUI SUIIT :

**1. Description des lieux loués :**

Le bailleur donne en location au preneur qui l'accepte expressément **un logement** situé au

**3<sup>ème</sup> étage**, portant le **numéro : 9** ainsi que l'usage, commun à tous les locataires, des WC, douches, cuisine équipée et buanderie situés rez 1<sup>er</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ème</sup> étage.

Le preneur déclare avoir visité les lieux et ne demande pas de plus ample description.

Signature

## 2. Durée de la location

Le bail est conclu pour une période ininterrompue de **12 mois** prenant cours le **1/09/2024** et se terminant le **31/08/2025**.

Le bail conclu est relatif à la location d'un logement de telle sorte que la législation relative à la location de résidence principale du preneur n'est pas applicable, **toute domiciliation dans l'immeuble loué étant proscrite**. Le contrat de bail ne sera renouvelé pour une égale durée que pour autant que le preneur ait manifesté officiellement, par courrier recommandé adressé au bailleur, son intention de voir le bail se renouveler pour le 30 avril de l'année en cours au plus tard. A défaut, le bien loué sera remis en location, pour le 1er septembre suivant, ce, dès le 1<sup>er</sup> mai de l'année en cours. La demande de renouvellement sera adressée par lettre recommandée soit par remise d'un avis de renouvellement du bail remis au bailleur contre délivrance par celui ci d'une attestation signée de récépissé de cette demande. A cet effet, le bailleur joint au présent bail (dernière page), un avis de renouvellement de bail qui sera remis ou adressé par recommandé au bailleur. **Le propriétaire/bailleur reste en droit de rejeter cette demande de renouvellement sans motif.**

## 3. Destination – cession – sous-location - occupation

Le bien est destiné à **usage de résidence d'étudiants**, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique ou accessible au public. Le Bailleur **n'autorise pas** qu'une partie ou que le bien soit affecté à **l'exercice d'une activité professionnelle par le preneur**. En aucun cas le preneur ne peut exercer une activité qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux. Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Déclaration de composition de ménage pro fisco : une personne. En aucun cas, le preneur ne pourra héberger un tiers dans l'entité qu'il loue. Le Preneur avisera immédiatement par lettre recommandée le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

## 4. Loyer

Le loyer mensuel est fixé à **320 + 70 euros** et est payable avant le premier de chaque mois par ordre permanent sur le compte avec la mention : location **logement n° 9 plus nom et prénom**. Le paiement doit être fait par domiciliation bancaire.

## 5. Charges - provisions

Les charges dues par le Preneur comprennent :

- les frais de consommation d'eau
- les frais d'entretien et ou de maintenance des communs
- les frais de chauffage des communs et de sa chambre
- les frais d'électricité des communs et de sa chambre
- Internet et Proximus TV connecté à la fibre.
- les frais de sécurité (entretien des extincteurs, détecteurs de fumée,...)
- ...

POUR INFO : PEB.D de 322 kWh/an. La chambre 8 vue est sous les toits, plein sud.

Le toit a été rénové et isolé en 2014 avec de la laine de roche de 23cm d'épaisseur.

Chaque locataire prendra en charge 1/9<sup>ème</sup> des charges communes. Dès lors que les charges font l'objet d'un partage strictement égal entre les co-locataires, il est demandé à chacun de se comporter raisonnablement dans ses consommations d'eau froide, d'eau chaude, de chauffage et d'électricité.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, sa quote-part destinée à couvrir les frais.

Montant de la provision mensuelle pour charges : **70 €**

En cas d'occupation les WE les provisions de charges seront majorées de **10 euros/mois**. \_ \_ \_

Vu la fluctuation des tarifs de l'énergie le bailleur peut réclamer un ajustement et une augmentation des charges lors des décomptes reçus depuis ses fournisseur avec justificatifs.

#### **6. Montants non payés à l'échéance**

En cas de retard de paiement, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de sept pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

#### **7. Garantie**

[REDACTED] **garantie égale à 2 mois** de loyer hors charges soit **640€**.

Cette garantie servira exclusivement à couvrir les dégâts éventuels causés par le preneur aux biens du bailleur. Les deux parties établiront un état des lieux à l'entrée du preneur.

A l'expiration du bail, le montant de la garantie sera remboursé en même temps que la remise des clés par le preneur après que bonne et entière exécution des obligations aura été constatée par le bailleur. Le montant de la garantie ne produit pas d'intérêts.

#### **8. Entretien et réparations**

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

Le Preneur procédera à l'entretien des installations sanitaires, la désobstruction des conduites bouchées privatives.

Il remplacera toutes vitres brisées, ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

Il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble, en totalité en ce qui concerne son logement et en fonction du nombre de Chambres (9) en cas de dégradations aux lieux communs.

## **9. Embellissements – améliorations - transformations**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutées que *moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur*.  
Sauf convention contraire, ceux-ci seront acquis sans indemnité, et sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger la remise des lieux en leur état initial.

Les preneurs ne pourront apposer sur les murs aucun papier peint ou autre revêtement mural. Ils ne pourront en aucun cas modifier la couleur des murs sans accord écrit préalable du bailleur. De même, ils ne pourront changer la teinte des boiseries. Les références des peintures utilisées dans chaque chambre et chaque lieu commun sont disponibles chez le bailleur, sur simple demande.

Chaque clef et serrure de logement sont unique et ne peuvent être remplacée. Le preneur autorise, en son absence, l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur.

## **10. Assurance**

Le preneur s'engage à justifier d'une assurance de responsabilité civile couvrant les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.). Une preuve du contrat couvrant la location est à fournir à la signature du bail. Tous dégâts non couverts par cette assurance et dont la responsabilité peut être imputée au preneur seront à sa charge.

## **11 . Restitution du bien loué**

Les parties conviennent expressément que le bien loué doit être libéré le dernier jour de la location au plus tard à 16 heures.

## **12 . Affichage et visite des locaux**

Le bailleur a le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer du respect des stipulations du bail et du règlement intérieur. Deux mois avant l'expiration du bail, en cas de non renouvellement formulé par le preneur, ou en cas de mise en vente du bien loué, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement chaque jour de 10h00 à 18h00.

## **13. Résiliation**

En cas de résiliation du bail par le preneur ou par le bailleur suite à la faute ou la négligence du preneur, une indemnité de relocation sera due (2 mois de loyer).

## **14 . Caution solidaire**

Ce bail est conclu sous la condition suspensive de la signature des parents en qualité de caution solidaire et porte fort de l'ensemble des engagements découlant du présent bail.



## 15. Règlement d'ordre intérieur

### Préambule – Engagement contractuel

Le présent règlement d'ordre intérieur, auquel renvoie le contrat de bail, fait intégralement partie du contrat de bail en tant que condition suspensive. Le preneur d'une

chambre louée par le bailleur, chaque preneur, le présent règlement sera donc signé par l'une et l'autre parties au contrat de bail. Chaque partie au contrat déclare avoir reçu un exemplaire original signé du présent règlement lequel est d'ailleurs inséré dans le contrat de bail.

L'inexécution ou la mauvaise exécution d'une des clauses du règlement d'ordre intérieur peut, en conséquence, entraîner résiliation du contrat. Toute mauvaise exécution entraînera systématiquement l'envoi d'une lettre recommandée au(x) parent(s).

#### 1. Destination de l'immeuble.

L'immeuble loué est exclusivement destiné à la location de chambres ou appartements aux étudiants. Les preneurs certifient qu'ils sont régulièrement inscrits en cette qualité dans une école supérieure ou université et produiront, sur demande, un certificat d'inscription.

Le preneur avisera, en cours de bail, le bailleur, de toute modification de statut qu'il connaîtrait.

#### 2. Occupation des chambres.

Chaque chambre louée est destinée à l'occupation régulière par une seule personne. Il est formellement interdit d'y héberger de façon permanente ou exceptionnelle un tiers à l'immeuble. Dès lors que les charges communes et privatives sont partagées en 10 parts égales, il s'agit de préserver l'équilibre entre les co-locataires.

Chaque co-locataire sera tenu d'aviser le bailleur de toute installation non exceptionnelle d'un tiers dans l'immeuble.

#### 3. Parties privatives.

L'accès aux parties privatives est strictement interdit au preneur, sauf sur invitation expresse du bailleur.

#### 4. Animaux

La présence d'animaux dans l'immeuble est formellement interdite et ce, même de manière temporaire ou exceptionnelle.

#### 5. Tranquillité des lieux

Les preneurs, co-locataires, veilleront à préserver la tranquillité de l'immeuble et sa sécurité.

L'immeuble loué est, prioritairement, un lieu d'étude et donc de tranquillité.

Ils veilleront à ne pas se troubler par des excès sonores, par des allées et venues intempestives, par des invitations abusives de tiers.

Ils veilleront à n'utiliser leur installation hi-fi ou TV que dans le respect des autres occupants.

La salle commune, la cuisine, la terrasse devront être occupés de manière raisonnable.

Aucune soirée ne pourra être organisée dans l'immeuble. Ce principe n'étant pas respecté, les preneurs autorisent dès à présent le bailleur à couper l'électricité des communs en cas de débordement, ce, jusqu'à évacuation complète des lieux.

Les co-locataires ne pourront inviter des tiers dans les parties communes que dans le respect d'autrui et après consultation des autres co-locataires. L'invitant est responsable, tant vis à vis du bailleur que des co-locataires des actes et faits de ses invités. Toute personne non-locataire dans l'immeuble devra quitter celui-ci pour **23** heures au plus tard. Dès **22** heures, toute personne dans l'immeuble devra respecter la tranquillité de tous. Les douches sont réservées aux locataires

Les barbecues sont interdits.

#### 6. Entretien des parties privées et communes

Chaque preneur est tenu d'entretenir en bon père de famille la partie privative qu'il loue et de prévenir immédiatement les bailleurs en cas d'anomalies.

Les preneurs veilleront au parfait entretien des parties communes (hall, couloirs, escaliers, cuisine, salle de bain, wc, terrasse, jardin, vitres). Les communs seront entretenus, une fois par semaine, par une personne à ce habilitée. Il ne s'agit pas d'une intervention exclusive dans le nettoyage des communs, les preneurs étant tenus de procéder, prioritairement et principalement au bon entretien.

Les preneurs veilleront à dégager, lors du nettoyage organisé par le bailleur, les parties communes de toute vaisselle, objets divers, poubelles, ... et ce lors de la dernière semaine d'août.

Ils procéderont chaque jour au nettoyage de la vaisselle et des électroménagers et seront particulièrement attentifs à l'entretien des surfaces en inox avec un produit adapté.

#### **Poubelles :**

La Ville de Namur assure un ramassage bi-hebdomadaire des poubelles d'ordures ménagères triées. Les sacs doivent être déposés sur la rue la veille au soir après 21 heures. Les preneurs veilleront à acquérir les sacs payants réglementaires destinés aux dites ordures (sac beige et vert) et veilleront à l'évacuation régulière des sacs les jours de ramassage.

Ils assureront le tri des ordures (PMC/cannettes/Tetrabrik... : sacs bleus ramassés 1 fois par quinzaine – cartons et papiers ramassés 1 fois par quinzaine – verre (bulles destinées aux verres). ATTENTION : amendes très sévères de la Ville de Namur en cas de non-respect des règles de tri et de sacs poubelles (La Ville dispose de services de fouilles de poubelles qui traque les « fraudeurs »)

#### **Halls et couloirs :**

Les preneurs n'encombreront les halls et couloirs communs d'aucun objet. Il s'agit là d'une mesure de sécurité imposée par les pompiers. Le bailleur attire spécialement l'attention des preneurs sur la vigilance dont ils doivent faire preuve face au risque d'incendie et donc, à la surveillance des lieux privés et communs.

## 7. Décoration des parties privées et communes :

Les preneurs ne décoreront les lieux loués que pour autant qu'ils n'altèrent pas les murs et portes.

Il est strictement interdit :

- de repeindre une pièce
- de forer, agraffer, punaiser, coller dans ou sur un meuble, dans ou sur une porte, dans ou sur un châssis
- d'utiliser une « pâte collante » comme support afin de décorer les murs de photos, affiches...

## 8. Interdictions

- de fumer dans les chambres, les parties communes, les halls, couloirs & escaliers ;
- de jeter des débris dans les lavabos, les toilettes ou par les fenêtres ;
- de lancer des objets ou des liquides quel qu'ils soient dans la cage d'escalier et sur les murs ;
- de cuisiner dans les chambres ;
- de marcher sur les toitures ;
- de se pencher par les fenêtres ;
- de faire du feu et/ou barbecue ;
- de fixer de nouveaux luminaires ou de remplacer les luminaires existants ;
- de sortir ou transformer le mobilier équipant chaque chambre ;
- de sortir le mobilier du rez de chaussée et de le placer sur la terrasse ou dans le jardin
- de déposer des objets ou faire sécher du linge dans les parties communes ;
- d'utiliser un appareil d'une puissance supérieure à 1000 Watts dans les chambres ;
- de procéder à des raccordements au réseau téléphone, TV distribution ou de placer une antenne satellite sans l'accord préalable et écrit du bailleur ;
- de déverser des eaux de nettoyages des sols dans les éviers ou douche ;
- d'utiliser une friteuse dans les communs et, bien entendu, dans les privés ;
- de procéder à la réparation d'un appareil électroménager ou de chauffage : impérativement avertir le bailleur ;
- de s'asseoir sur les tables ou sur les plans de travail de la cuisine ;
- d'introduire du mobilier commun dans les parties privatives ou de sortir le moindre mobilier de l'immeuble ;
- de coller des étiquettes sur les parlophones à l'extérieur comme à l'intérieur (ou de modifier quoi que ce soit dans leur configuration) ;
- l'utilisation de récipients mobiles de gaz de pétrole liquéfié est interdite à l'intérieur des locaux.

## 9. Mobilier

Le mobilier sera conservé en parfait état par les preneurs.

Tout dégât au mobilier (griffes, brûlure de cigarette, bris) pourra entraîner indemnisation ou remplacement au prix d'achat à neuf.

Chaque preneur répond personnellement envers le bailleur des faits commis par ses invités dans l'immeuble.

## 10. Clés

Chaque preneur disposera d'une clé donnant accès aux parties communes et privatives. S'agissant de clés numérotées, elles ne pourront être reproduites que par l'intermédiaire du bailleur.

Chaque clé perdue sera facturée 250 Euros. Il est absolument interdit de remplacer les cylindres de portes sans passer par le bailleur. Tel remplacement serait facturé 150 €.

## 11. Aération, ventilation, chauffage

Les preneurs veilleront à aérer et ventiler régulièrement tant les parties communes que privées. Ils n'oublieront pas de fermer les fenêtres lorsqu'ils quittent la maison, surtout avant de partir en week-end.

## 12. Prises

Débranchez les prises de courants des appareils après usage.

## 13. Chauffage

Coupez le chauffage en cas de départ en week-end ou pour une période prolongée.

## 14. Veillez à toujours garder fermée les deux portes d'entrée

## 15. N'ouvrez JAMAIS la porte d'entrée sans vérifier l'identité de votre invité via le parlophone. Merci de descendre pour lui ouvrir la porte.

## 17. Soirées

Le bailleur insiste sur l'interdiction absolue d'organiser des soirées ou autres fêtes ou dîner de plus de 4 personnes extérieures sans avoir, préalablement, donné son autorisation.

## 18. Wifi

Le WIFI est mis à disposition de tous. Il est destiné à l'étude et aucun téléchargement ou consultation de sites illégaux n'est permis. Celui-ci est émis uniquement depuis la box située au rez. Pas de répéteur installé par le bailleur. L'usage doit rester celui du bon père de famille. Il y a également des connexions par câble dans toutes les pièces.

## 19. Entretien

Chaque locataire, à tour de rôle, sera responsable du bon entretien et de l'évacuation des déchets, durant une semaine et ce, pendant les 12 mois de la location.

Cela signifie que si la personne qui assure le nettoyage des communs devait constater que les communs étaient particulièrement négligés (vaisselle traînant dans la cuisine, déchets divers abandonnés, poubelles non gérées...) et que les déchets ne sont pas triés et évacués, elle sera autorisée à nous en faire part et nous pourrons, aux frais du responsable, faire



évacuer les déchets. Nous facturerons également les prestations supplémentaires de la personne responsable du nettoyage.

L'évacuation des déchets par le bailleur sera forfaitairement fixée à 250 € par intervention plus le coût de la décharge au poids tandis que l'heure de travail rendue nécessaire par la négligence importante dans l'entretien sera forfaitairement fixée à 18 €/heure prestée.

Un tour de rôle de chaque chambre peut être prévu par les propriétaires si les étudiants le désirent.

## 20. Etat des lieux

Pour l'entrée des locataires dans les lieux, l'immeuble a été entièrement rénové

Electricité : L'installation électrique a été entièrement renouvelée. En 2016 l'organisme de contrôle a procédé à sa vérification et l'a déclarée conforme sans aucune remarque

Aires de foulées : sont constituées de dalles PVC gris clair QuickStep avec les plinthes, plancher, granito, maroleum,...

Murs : nouvellement enduits et nouvellement peints ton gris léger

Plafond : faux plafonds en plaques de plâtres isolés nouvellement enduits et nouvellement peints ton blanc

Portes : nouvellement peintes et pourvue de poignées en Inox et de serrure type DOM avec clefs individuelle incopiables.

Radiateurs : traditionnels et ou radiants : **NE RIEN POSER DESSUS !**

Sanitaires : neuf à l'entrée, robinetterie type Grohe

Cuisine : équipée et fonctionnelle (maintien du bon état des appareils indispensable.

Mobiliers des chambres : lit, armoire, plan de travail bureau neuf à l'entrée.

Ce contrat est établi en **deux exemplaires**, lus et approuvés par toutes les parties. Chaque partie reconnaît être en possession de son exemplaire.

Fait à Namur, le 08/07/2024.

**Le bailleur**

**Le preneur**

**Les parents agissant en qualité de caution solidaire et porte fort.**

*Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »*

  
Bertrand Gallée



*Lu et approuvé*  
  


**Pièces jointes au présent contrat : (a remettre au fur et à mesure des démarches et avant le 1<sup>er</sup> septembre au plus tard).**

- **Justificatif d'assurance**
- **Justificatif de la garantie bancaire ou versement de .....euros**
- **Justificatif versement du premier loyer : mois de .....20\_\_\_\_\_**
- **Demande de renouvellement : par écrit via mail.**

**Demande de renouvellement de bail à expédier par lettre recommandée ou contre récépissé du bailleur avant le 30 Avril de l'année de bail en cours.**

**A REMETTRE AU BAILLEUR**

Je soussigné(e) ....., locataire de la chambre d'étudiant n° ..... sise ..... à 5000 Namur demande par la présente le renouvellement pour une durée d'un an du contrat de bail conclu le .....

- et portant sur la chambre que j'occupe actuellement (1)
- et portant sur la chambre n° ..... ou, à défaut, la chambre que j'occupe actuellement. (1)

J'adresse la présente par recommandé à la Poste.

Fait à Namur, le .....

SIGNATURE



**COPIE DE LA LETTRE RECOMMANDE (CONSERVER L'ATTESTATION D'ENVOI RECOMMANDE OU RECEPISSE EN CAS DE REMISE MANUELLE DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT AU BAILLEUR**

**A CONSERVER**

Je soussigné(e) ....., locataire de la chambre d'étudiant n° ..... sise ..... à 5000 Namur, demande par la présente le renouvellement pour une durée d'un an du contrat de bail conclu le .....

- et portant sur la chambre que j'occupe actuellement (1)
- et portant sur la chambre n° ..... ou, à défaut, la chambre que j'occupe actuellement. (1)

J'adresse la présente par recommandé à la Poste.

Fait à Namur, le .....

SIGNATURE

(1) Biffer la mention inutile.