

# Contrat de location pour logement d'Etudiant

Entre les parties soussignées :

## *Le Bailleur*

Mr/Mme Roosen - Motte - Lambeau

Demeurant à Rue Charles Zoude, 71 Namur

## *Le Preneur*

Mr/Mme .....

Demeurant à ..... étage.

Il a été convenu ce qui suit.

## Conditions de location

Les Bailleurs donnent en location au locataire, représenté ici par le Preneur, un kot non meublé, pour son usage personnel, située à 5000 Namur, rue Charles Zoude n°73, en façade - à l'arrière du bâtiment - chambre ..... au ..... étage.

Les lieux loués sont à destination d'étudiants uniquement, ceci devant être prouvé par le locataire au moyen d'un papier officiel de l'université/haute école à laquelle il est inscrit. Les Bailleurs n'autorisent pas qu'une partie ou que le bien soit affecté à l'exercice par le locataire d'une activité professionnelle. Les animaux ne sont pas admis dans l'immeuble. Par ailleurs, fumer n'y est pas autorisé (afin de préserver la bonne cohabitation et de limiter les risques d'incendie).

En aucun cas le locataire ne peut se faire domicilier aux lieux loués décrits ci-dessous.

La surface habitable de la chambre est de ..... m2 environ ; elle est suffisamment éclairée, chauffée, aérée et insonorisée.

## Objet de la location

Les Bailleurs certifient que la mise en location du bien répond au prescrit du code du logement, ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques de la ville de Namur.

On y trouve l'équipement suivant:

- Chauffage : chauffage central avec thermostat, un radiateur par chambre
- Chaudière à condensation.

- Sanitaire : Un évier par chambre intégré dans meuble, une salle de douche et un WC par étage (pour 4 étudiants au 1er étage, 3 étudiants au second et 2 étudiants au troisième).
- Cuisine: une cuisine équipée par communautaire
- Connexion internet dans chaque chambre ; ADSL partagé par l'ensemble des étudiants de l'immeuble.

Le kot étant loué non meublé, le Preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre aux besoins d'au moins une année de loyer. Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour une personne au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résiliation du bail par voie judiciaire, conformément à l'article 10 du même contrat.

Par ailleurs, le Preneur reçoit deux clés 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 25€.

## Durée du bail et reconduction

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 12 prenant cours le 10 septembre 2016 pour se terminer le 09 septembre 2017. Par défaut, le contrat n'est pas reconduit sauf accord explicite des deux parties et ce pour le ..... de l'année précédente. La reconduction de la part du Preneur devra être adressée par courriel à l'adresse blambeau@gmail.com. Le recommandé n'est pas souhaité.

La reconduction du bail ne sera envisagée par les Bailleurs que dans la mesure où le Preneur a satisfait à l'ensemble de ses obligations contractuelles (loyers, charges, espace non-fumeur, etc.) ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur.

Le locataire s'engage à accepter l'interruption du bail pour une semaine durant les mois d'été afin de permettre aux Bailleurs l'entretien des biens loués. Dans le cas où il ne renouvelle pas son contrat, le locataire accepte également que la chambre qu'il occupe soit accessible pour effectuer de courtes visites d'éventuels nouveaux locataires.

## Garantie

Lors de la signature du contrat de location, le Preneur engagera une garantie équivalente à deux mois de loyer (biffer les mentions inutiles):

- en la versant sur le compte du Bailleur BE68 7320 3916 6934 (Banque CBC ; BIC: CREGBEBBXXX)
- en la versant sur un compte bloqué auprès d'une banque
- par garantie bancaire.

Cette garantie servira exclusivement à couvrir les dégâts causés au bien loué (en ce compris les espaces communs) par le Preneur ou par des tiers à qui il a autorisé l'accès. L'usure normale n'est pas considérée comme dégât.

En aucun cas, la garantie ne pourra être invoquée pour couvrir le dernier mois de loyer.

Au terme de la convention, le Bailleur restituera au Preneur la garantie, dans les délais les plus courts, sous déduction du coût des réparations éventuelles. Par ailleurs cette garantie ne sera restituée par les Bailleurs au Preneur qu'à condition que ce dernier ait satisfait à toutes ses obligations contractuelles.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive du paiement intégral de la garantie locative.

## Loyer et charges

Le loyer est fixé à ..... € par mois, payable par anticipation le 10 de chaque mois, au compte du Bailleur BE68 7320 3916 6934.

Le loyer sera majoré d'une provision de charges de 45 € par mois, en couverture de: connexion internet dans chaque chambre, nettoyage des communs, gaz, eau, électricité, assurance incendie avec clause d'abandon de recours envers le locataire. Un décompte sera établi en fin d'occupation. Si le montant est inférieur à la provision, la différence sera remboursée au Preneur. Si le montant est supérieur, le Preneur s'engage à reverser la différence.

Lorsque le contrat est renouvelé le locataire accepte que le montant du loyer soit automatiquement indexé. En fonction du décompte de l'année précédente et de l'évolution du marché de l'énergie, le montant des charges peut être également réajusté lors de la reconduction.

## État des lieux

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et obligatoirement avant l'entrée du locataire. Un état des lieux de sortie sera pareillement dressé lors de la sortie du bail. Ils seront dressés à l'amiable par les parties elles-mêmes.

S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le Preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail précédent, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit (article 1731 du Code civil).

## Entretien et réparation

Le Preneur prendra en charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou par toute autre personne à qui il aura donné accès à son logement, à condition que ces dégâts ne soient pas dus à une usure normale.

Le locataire est tenu de maintenir le bien loué en parfait état de propreté et d'entretien. Les halls, couloirs et escaliers devront en permanence rester totalement libres afin d'assurer l'évacuation en cas d'incendie. En outre, un extincteur est placé à chaque étage: le locataire en vérifiera l'emplacement.

Les autres réparations sont à charge du Bailleur et, notamment, celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice d'immeuble. Le locataire s'engage à prévenir les Bailleurs, dès qu'il s'aperçoit d'un des cas précités.

## Visite des lieux

Les Bailleurs pourront visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance ou avec l'accord de son locataire.

## Cession et sous-location

Le Preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du Bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

## Résiliation et résolution

Le logement est loué pour une durée déterminée. Il n'est pas possible d'y mettre fin avant son échéance, sauf de commun accord.

En cas de résiliation judiciaire du bail à ses torts et griefs, le Preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus, le Preneur versera aux Bailleurs une indemnité de relocation d'un mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

## Enregistrement

Le présent bail devra faire l'objet d'un enregistrement dans les quatre mois suivant sa signature. Cette formalité sera remplie par le locataire (procédure gratuite). Dès que le bail aura été enregistré, et dans le cas où les Bailleurs vendent le bien loué, le nouvel acquéreur ne pourra expulser le locataire avant échéance du bail.

## Modification des lieux loués

Le locataire ne peut modifier le bien loué par des améliorations ou aménagements utiles que moyennant l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis aux Bailleurs au fur et à mesure de leur élévation. Les Bailleurs indemniseront, à la fin du bail, le locataire. En cas de modifications apportées par le locataire et qui n'auraient pas été acceptés par écrit par les propriétaires, ces derniers ne devront payer aucune indemnité et pourront demander au locataire de restituer le logement dans son état initial.

## Jouissance paisible

Les Bailleurs s'engagent à assurer le libre accès et la jouissance paisible du bien loué au Preneur. Ils n'ont accès au logement loué qu'en cas de force majeure ou avec l'assentiment du locataire ou dans les conditions prévues à l'article 8.

Le locataire s'engage à s'abstenir de tout acte qui pourrait perturber la tranquillité des colocataires et du Bailleur, ou de leurs représentants dans l'immeuble. Les visites sont autorisées dans la mesure où elles ne perturbent pas la tranquillité des occupants. Par correction vis-à-vis des locataires du même communautaire et étant donné que les charges et lieux sont partagés, les visites et utilisation des communs par des tiers restera exceptionnel et se fera moyennant avec accord préalable des autres locataires.

La signature du présent bail indique la lecture, compréhension et acceptation du règlement d'ordre intérieur joint en annexe. Le respect de ce règlement fait partie intégrante du bail.

## Assurance

Le Preneur s'engage à souscrire une assurance en responsabilité civile couvrant ses risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.) et/ou à fournir, à la demande du Bailleur, la preuve que ces risques sont couverts.

Pour rappel, les lieux sont strictement non-fumeurs. Pour limiter les risques d'incendie, bougies, friteuses et autres sont proscrits tant dans les chambres que dans les communs.

## Signatures

Fait à Namur le ..... en trois exemplaires originaux, dont un destiné à l'enregistrement. Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé ».

### *Les Bailleurs*

...

### *Le Preneur*

...