

CONTRAT DE LOCATION D'UNE CHAMBRE (KOT)

Attention : pas de domiciliation possible

Entre la SCA HO PATRIMONIALE ayant son siège social au 76 rue des Bruyères, 1325 Chaumont-Gistoux, ici représentée par son gérant la SPRL HO MANAGEMENT, ayant son siège social au 76 rue des Bruyères, 1325 Chaumont-Gistoux (BCE 0889.884.433), elle-même représentée conformément à l'article 31, §2 du Code des Sociétés par Madame Elisabetta OLIVARI, exerçant la fonction de représentant permanent.

Tel-Gsm : + 32 486 58 40 28

Email: elisabetta.olivari@gmail.com

**Soussignée de première part,
Ci-après dénommé «le bailleur »**

ET : M – Mme – Mlle (*) :Monsieur Theo Nobella.....

Domicilié à : Cour du General de Gaulle, app19, 33170 Gradignan (FR)

Tel-Gsm : +33(0)6 74 20 40 38

Email : theo6197@gmail.com

**Soussigné de seconde part,
Ci-après dénommé «le preneur »**

Et : son père – sa mère – ses parents(*) : Mme Pichonnier Sophie

Domicilié à : L'etre au moine Menil Jean 61210 Putanges Le Lac

Tel-Gsm : +33(0)6 37 84 18 16

Email : sophie.pichonnier@orange.fr

**Soussigné de troisième part,
Ci-après dénommé «les cautions »**

Adresse du bien :

Immeuble à Namur : 65 rue Salzinnes-les-Moulins, 5000 Namur

Chambre-kot # slm-8: Etage : 2 - Côté : rue - Porte : gauche

Location Memento :

Durée du bail : du 25/05/2019 au 31/08/2019

Loyer : 285 euros et Charges : 50 euros = Total **335** euros

Caution : 335 euros (2-loyers 1 loyer)

Compte bancaire : BE79 0682 4134 6333

Il est convenu de qui suit

ARTICLE 1 : DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte **une chambre** (adresse et emplacement décrits en page 1).

La location comprend également l'accès et l'usage des parties communes de l'immeuble, à savoir : le hall d'entrée, la cage d'escaliers, les sanitaires, la cuisine, le jardin, ...

Le preneur n'a pas accès aux caves de l'immeuble.

Le preneur déclare prendre cette chambre et ces parties communes dans l'état où elles se trouvent, reconnaissant les connaître parfaitement pour les avoir visitées en détails, et n'en demandant pas une plus ample description, sous les éventuelles réserves contenues dans l'état des lieux ci-annexé et faisant partie intégrante du présent contrat.

Il est confirmé entre les parties qu'au moment de l'entrée en jouissance du preneur, les lieux loués répondent aux exigences minimales de salubrité, de sécurité, d'habilité et de confort.

Ces lieux loués seront dès lors occupés par le preneur **et lui seul**.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente location est consentie pour une période de douze mois prenant cours le 1 septembre de l'année et se terminant le 31 août de l'année suivante. Sauf indication contraire reprise en page 1.

ARTICLE 3 : LOYER ET CHARGES

Le loyer mensuel est fixé en page 1 majoré d'une somme (aussi en page 1) pour provision des charges (eau – électricité – chauffage – internet – tv). Il est payable en une fois, par anticipation, le premier de chaque mois au compte de la SCA HO Patrimoniale (mentionné en page 1) par domiciliation bancaire pour la durée du bail.

Sans préjudice des autres droits du bailleur, tout loyer et/ou provision de charges non payées à son échéance seront majorés de plein droit d'une indemnité de 10% de ce montant, avec minimum de 20 euros et produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard au taux légal. Un décompte de ces frais et intérêts sera établi annuellement. Les loyers et les charges sont portables et non quérables.

Les frais se rapportant à des abonnements privés de toute distribution généralement quelconque (téléphone, télévision, ...) souscrit par le preneur sont à charge du preneur.

Chaque locataire intervient dans le coût des **sacs poubelles** à concurrence de 2 rouleaux de sacs de la Ville de Namur (60 L) et 2 rouleaux PMC (60 L) pour l'année et ce de manière forfaitaire. Prix 2015 : **25,20 euros**.

ARTICLE 4 : GARANTIE

A titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, celui-ci remettra au bailleur à la date de la signature du contrat une somme égale à deux mois de loyers.

Cette somme est versée par le locataire sur le compte de la SCA HO Patrimoniale (mentionné en page 1) antérieurement aux présentes.

Cette garantie servira à couvrir le manquement total ou partiel de nettoyage ainsi que d'éventuelles dégradations locatives causées par le preneur au bien du bailleur.

Les deux parties établiront, le jour de l'entrée en jouissance, un état des lieux.

A l'expiration du bail, la garantie sera remboursée après visite des lieux, par versement bancaire, s'il a justifié de la complète exécution de ses obligations envers le bailleur. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée pour couvrir les derniers mois de loyers, charges, indemnités ou décomptes quelconques. Le preneur étant tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du contrat.

La garantie servira également à rembourser les dépenses effectuées par le bailleur pour le compte du preneur, telles que les frais d'évacuation éventuellement des immondices ou autres déchets, débouchage divers des sanitaires, remplacement de clé et serrure ... selon la situation rencontrée ; ces dépenses seront divisées par le nombre de personnes concernées.

ARTICLE 5 : ENTRETIEN

Le preneur occupera les lieux en « bon père de famille » et s'engage à les tenir propres et en parfait état pendant la durée de ce contrat et à les remettre en fin de contrat dans l'état où il les a trouvés en entrant.

Il s'engage à respecter parfaitement l'état de propreté et d'entretien des parties communes. Le nettoyage régulier des vitres et des châssis avec du produit adéquat est obligatoire.

Il est demandé au preneur d'effectuer le nettoyage de sa chambre en fin de semaine.

Moyennant rendez-vous, une visite trimestrielle sera faite par le bailleur pour constater l'entretien des parties privatives louées et, sans rendez-vous, une visite mensuelle pour constater l'entretien des parties communes.

Le preneur veillera tout particulièrement à **diminuer son chauffage** lors de ses absences, idem pour l'éclairage privé et commun (hall). Sans satisfaction de ces obligations, le bailleur s'autorise le droit de majorer les charges selon le gaspillage d'énergie constaté.

ARTICLE 6 : JOUISSANCE PAISIBLE

Le preneur s'engage à assurer la jouissance paisible des lieux. Le preneur est tenu de s'abstenir de tout ce qui pourrait perturber la tranquillité des occupants, aucune visite après 23h ne sera permise sans autorisation préalable du bailleur.

L'hébergement transitoire ou permanent de personnes étrangères à l'immeuble est ***strictement interdit*** et se verra sanctionné après le premier avertissement (voir article 13).

Plus précisément, sous quelque prétexte que ce soit, aucun local des parties communes ne pourra être mis à la disposition de toute personne étrangère à l'immeuble. L'organisation de réunions, happenings, baptêmes et autres Saint-Nicolas estudiantines seront naturellement interdites au sein de l'immeuble. Le preneur reconnaissant qu'il y a de sa part un manquement grave si tel n'était pas le cas.

ARTICLE 7 : REGLEMENT INTERIEUR

Pour des raisons de sécurité, pour prévenir les risques d'incendie, les surcharges électriques et ses dangers ou pour préserver la qualité de vie de l'immeuble, il est stipulé ce qui suit :

- ***interdiction de cuisiner dans sa chambre ;***
- ***interdiction d'installer des appareils électroménagers, chauffage d'appoint ;***
- ***interdiction d'utiliser des bougies ;***
- ***interdiction d'utiliser une friteuse ou de chauffer de l'huile sur la cuisinière ;***
- ***interdiction d'utiliser ou stocker des bonbonnes de gaz.***
- ***Les animaux sont interdits.***
- L'utilisation d'appareils bruyants (sono, foreuse, instruments de musique, ...) est interdite après 22 heures et avant 8h.
- L'accès aux installations de chauffage, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de distribution est interdit sauf en cas de force majeure.
- Interdiction d'utiliser les canalisations d'eau comme prise de terre.
- Interdiction de modifier la disposition, la nature ou la destination des biens loués, notamment les meubles et les électroménagers.
- Il est interdit de déposer quoi que ce soit sur les paliers, les escaliers, les halls y compris des poubelles et/ou vidanges.

L'immeuble est destiné tout entier à un usage d'habitation et ne pourra, même en partie, être affecté à un usage commercial ou à un débit de boisson.

L'ensemble des preneurs est responsable des dégâts provoqués par le gel et l'eau.

Sont à charges du preneur, le remplacement des vitres et des glaces fendus ou brisées, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, quelle qu'en soit la cause, ainsi que le bon entretien des portes et châssis.

Le preneur prendra à sa charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou par toute autre personne à qui il aura donné accès à sa chambre et/ou parties communes.

ARTICLE 8 : ACCIDENTS ET PANNES

En aucun cas, il ne saurait être réclamé au bailleur des dommages suite à des travaux ou des incidents techniques. Le preneur supportera les désagréments engendrés par les réparations et améliorations nécessaires ou utiles, soit à l'immeuble en général, soit aux lieux loués, sans pouvoir prétendre à une indemnité, quelle que soit la durée des travaux. 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 des appareils desservant les lieux loués.

Le preneur est tenu d'informer sans délai, par lettre, le bailleur de tous dégâts ou détériorations survenus au bien loué, aux parties communes ou aux installations de chauffage, d'eau, d'électricité et de gaz. A défaut, le preneur pourra être tenu responsable de l'aggravation des dits dégâts.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique devront être payés par le preneur, notamment (et conformément au règlement communal) la taxe sur les kots pour laquelle le bailleur fournira à la ville de Namur tout renseignement nécessaire sur le locataire. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Le preneur et les cautions ne pourront en aucun cas déduire de leurs revenus le montant des loyers.

En cas de manquements, le preneur et les cautions devront supporter les impôts additionnels dus par le bailleur.

ARTICLE 10 : ELECTION DU DOMICILE

Les parties font élections de domicile :

- Le bailleur à l'adresse précitée (page1) ;
- Le preneur à l'adresse précitée (page1) ;
- Les cautions à l'adresse précitée (page1).

Aussi longtemps qu'ils n'auront pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

ARTICLE 11 : VISITE DES LIEUX ET PUBLICITE

Moyennant une information préalable (minimum 24 heures à l'avance), le preneur s'engage à laisser visiter sa chambre et laisser le cas échéant exécuter sans entrave les travaux à charge du bailleur ainsi que les travaux d'entretien, de réparation, d'embellissement ou résultant de l'usure, en donnant, même en son absence, l'accès nécessaire aux corps de métier et/ou au bailleur. De plus, en cas d'urgence et malgré l'absence du preneur, le bailleur et/ou des corps de métier sont, dès à présent, autorisés à pénétrer sans préavis et sans rendez-vous dans les lieux loués.

Il est interdit au preneur d'apposer des affiches de quelque nature que ce soit (politique, culture, ...).

Quatre mois avant l'expiration du présent contrat, ou en cas de vente de l'immeuble, le propriétaire aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement.

ARTICLE 12 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Sauf autorisation préalable écrite du bailleur, en aucun cas, le preneur ne pourra céder en totalité ou en partie les droits nés du présent contrat ni sous-louer tout ou partie des lieux loués. Contractuellement, le preneur s'interdit tout hébergement et toute cohabitation.

ARTICLE 13 : SANCTION

En cas de résolution du bail aux torts et griefs du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, en outre de sa quote-part des charges et les loyers pour la période totale du bail, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à 6 mois de loyer.

Il est précisé que seul le bailleur pourra user du droit de postuler de la résolution fautive du preneur et du paiement des indemnités et des frais divers, le preneur ne pouvant prévaloir de sa propre faute pour imposer une résiliation du présent bail à ses torts avec paiement de ces indemnités et de ces frais. Les tribunaux de Namur seront seuls compétents pour connaître de tout litige pouvant survenir entre parties contractantes.

ARTICLE 14 : ASSURANCE

Une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc... Les biens personnels (vêtements, ordinateur, vélo, ...) ne sont pas couverts par cette assurance.

Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans accord préalable du bailleur.

Tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros-œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle. Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

Le preneur, responsable d'un sinistre, supportera tous les frais et toutes les franchises.

ARTICLE 15 : JOUISSANCE DU BIEN

Les clés de la chambre et de la maison vous seront données après vérification de la domiciliation bancaire, du paiement du premier loyer et du versement de la garantie ;

ARTICLE 16 : DESTINATION DES LIEUX

Les lieux sont loués exclusivement à usage privé de chambre d'étudiant et en aucune façon à un usage professionnel ou de résidence principale.

Il est interdit au preneur de se domicilier dans les lieux loués.

ARTICLE 17 : ETATS DES LIEUX

Il est expressément convenu que le preneur et le bailleur ou toutes personnes mandatées par ceux-ci, dresseront contradictoirement, à l'entrée du preneur et lors de sa sortie du bien, un état des lieux détaillé de la chambre opposable aux parties. Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur doit rendre les clés qui sont en sa possession, y compris les clés supplémentaires, et avoir libéré intégralement les lieux.

En cas de perte d'une clé, la serrure sera changée aux frais du preneur. Les états des lieux de la chambre se feront impérativement un jour ouvrable de 10 à 17h et cela un jour au moins avant la fin du préavis. Le preneur prendra rendez-vous, par lettre, avec le bailleur, au plus tard 8 jours à l'avance.

Si le preneur, au moment de l'état des lieux d'entrée ou de sortie de la chambre, mandate une personne extérieure. Il s'engage à prévenir, par lettre, le bailleur minimum 15 jours avant le début du bail ou la fin du préavis.

Si le preneur ne se présente pas à l'état des lieux de sortie de la chambre, le bailleur est seul autorisé à choisir un expert reconnu par les tribunaux qui établira cet état des lieux de sortie. Dans ce cas, tous les frais seront à charge du preneur.

ARTICLE 18 : FIN DE BAIL ET RENOUVELLEMENT

Un bail écrit à durée déterminée ne peut en principe pas être rompu avant terme.

Dans le cas où le preneur souhaite reconduire le contrat pour une année de plus, il prendra soin d'en avertir avant le 1^{er} juin de l'année en cours, dans le cas contraire, le local sera spontanément reloué.

Le bailleur et le preneur auront le droit de résilier le bail à l'expiration de celui-ci, la tacite reconduction ne pourra être invoquée à la fin du présent bail.

Le bailleur reste cependant libre de ne pas reconduire le contrat.

ARTICLE 19 : ENGAGEMENTS

Les engagements, présentement pris par le preneur, sont avalisés par les cautions qui agissent de manière solidaire et indivisible.

Les parties avalisant les indications écrites sur le contrat.

Un paraphe du preneur et des cautions devant chaque article du présent contrat prouvera leur approbation. Ce présent contrat fait de 5 pages est établi en triple exemplaire, chacune des parties se reconnaissant en possession d'un exemplaire.

Fait à ...Chaumont-Gistoux....., le24/04/2019.....

Le bailleur,

le preneur,

les cautions

POUR LA SCA HO PATRIMO-
NIALE, SON GÉRANT: LA
SPRL HO MANAGEMENT, REPR.
PAR E. OLIVARI, GÉRANTE

