

## CONDITIONS GENERALES : CHAMBRES-STUDIOS-APPARTEMENTS Pour logement étudiant meublé ou non meublé-Année 2026-2027

### 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 srl.

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 personne prudente et raisonnable.

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 ennuis 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 en ce qui concerne le paiement de son loyer ou trouble d'occupation, le bailleur se réserve le droit de demander la résiliation du bail en cours aux torts du preneur par voie judiciaire. Les indemnités y afférentes seront à charge du preneur.

### 2° DUREE - OCCUPATION - PAIEMENT

Le présent bail est conclu pour une durée d'UN AN savoir du 15 septembre au 10 septembre de l'année suivante sauf stipulation contraire dans le 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 preneurs désignés 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 électronique 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.

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% 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 12,00 €/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 coordonnées 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 quelle 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 : Sauf stipulations contraires, les chambres sont louées moyennant un loyer MENSUEL incluant des charges forfaitaires. En matière de baux étudiants en Région Wallonne, le bailleur se réserve le droit de demander la conversion de ces charges forfaitaires en charges réelles de ce calcul de charges s'il s'avérait que celles-ci soient insuffisantes, sur base de justificatif et ce suivant accord à l'amiable ou à défaut devant la Justice de Paix.

- STUDIOS & APPARTEMENTS : Sauf stipulations contraires, les studios et appartements sont loués moyennant un loyer mensuel en ce inclus un forfait de charges inscrites dans le bail. Les loyers s'entendent hors électricité et/ou le gaz et/ou eau 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 srl à effectuer les relevés de compteurs et à signer les documents concernant le transfert de ceux-ci pour leur compte auprès du fournisseur de son choix.

En matière de baux étudiants en Région Wallonne, le bailleur se réserve le droit de demander la conversion de ces charges forfaitaires en charges réelles de ce calcul de charges s'il s'avérait que celles-ci soient insuffisantes, et ce suivant accord amiable ou à défaut devant la Justice de Paix.

Le preneur déclare avoir été informé sur le PEB.

La taxe communale de séjour, fixée à 325 €, sera à charge du preneur et devra être payée suivant le délai indiqué dans le bail, avant l'entrée dans les lieux.

Elle est réduite à 245 € pour les logements bénéficiant d'un PEB A ou B, et à 190 € si l'étudiant bénéficie d'une bourse à charge pour ce dernier d'en apporter la preuve.

Cette taxe est non remboursable quelles que soient les circonstances, excepté en cas d'élection de domicile dans le bien loué après accord du bailleur. La signification et la preuve de cette élection de domicile devront être fournies à l'agence avant le 15/11/2026.

**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 au plus tard à la signature du contrat de location et sera déposée sur un compte rubriqué prévu à cet effet.

**Sans preuve de constitution de ladite garantie, les clés ne seront pas remises au locataire.**

Cette garantie sera restituée au preneur au plus tard dans les quatre mois qui suivent la réception du décompte final des valorisations communes calculées par le syndic et si le locataire a justifié de la complète exécution de ses obligations envers le bailleur notamment quant à l'état des lieux, à la restitution des clés 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 référence le tableau indicatif repris sur le site [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be) rubrique : Téléchargements-Nos conseils-Indemnités dégâts locatifs logements étudiants.

Tout preneur refusant de restituer l'intégralité des clés 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° CESSION-SOUS LOCATION**

Le preneur ne pourra sous-louer le bien loué, ni céder ses droits sur ceux-ci, qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il devra présenter au bailleur l'état civil complet de son sous locataire et le lui présenter.

L'accord du bailleur est considéré comme reçu s'il n'a pas manifesté son refus dans les 2 mois de la notification faite par le preneur par envoi recommandé.

Quoiqu'il en soit le logement d'étudiant loué par le preneur ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant et la durée de sous-location ne peut excéder celle du bail restant à courir.

L'étudiant type « Erasmus » pourra sous-louer son logement pour une période supérieure à un mois sans que celle-ci excède celle du bail principal en cours. Sont visés ici un départ à l'étranger ou dans un autre établissement d'enseignement dans le programme Erasmus ou similaires. Ne sont pas visés un retour chez les parents, un départ vers un lieu de retraite ou autres pour la préparation des examens.

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 courrier ou courriel à l'agence, 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**

### **- Période transitoire**

Entre la signature du bail et la prise d'effet de ce dernier, en cas de demande de résiliation par le preneur.

Le preneur sera libéré de ses obligations et le bail résilié contre le paiement d'une indemnité forfaitaire d'un mois de loyer au profit du bailleur qui reprendra dès lors son entière liberté et pourra remettre le bien en location. Passé la date de prise d'effet du bail, les parties se référeront aux conditions ci-dessous reprises.

### **- Période du début du bail jusqu'au 15 mars**

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, il pourra donner un préavis de 2 mois par lettre recommandée avec A.R et sera redevable d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer. Le délai de préavis prend cours le mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

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 de décès d'un parent ou d'un responsable qui pourvoit à son entretien.

### **- Période à compter du 16 mars**

Si le locataire souhaite quitter les lieux, il devra continuer à payer les loyers et charges jusqu'à la fin du bail en cours, sauf si un nouveau bail est conclu avec un locataire agréé par le bailleur.

### **- Résiliation partielle en cas de colocation**

Dans le cadre d'un bail de colocation (appartement de 2 à 4 ch), les parties doivent se référer aux conditions de résiliation prévues dans le pacte de colocation.

### **- Résiliation du chef du bailleur**

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° VISITES**

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.

Le preneur autorise l'agence à communiquer ses coordonnées aux candidats locataires et ce afin d'organiser les visites.

Le preneur supportera la visite du syndic en vue de la dératisation/désinsectisation ou autres interventions nécessaires.

## **9° ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoirement dressé avec l'Agence de l'Aiglon srl ou mandataire désigné, mandaté par les deux parties. Les parties mandatent, sauf accord passé entre elles, le bureau Nicolai ayant ses bureaux à Wavre comme expert pour réaliser les états des lieux d'entrée et sortie.

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 le bureau d'expertise en charge de l'état des lieux.

Les parties confèrent le caractère irrévocable et contraignant aux missions confiées à l'expert. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les constatations et décision de(s) l'expert(s) choisi par les parties ou désigné par le Juge valent tierce décision obligatoire et lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

Sauf autre accord écrit entre parties, les parties s'accordent à considérer les éventuels petits objets encore présent au jour et heure de l'état des lieux comme abandonnés et à valoriser comme encombrants par l'expert.

Pour les communautaires tous les locataires de celui-ci sont solidairement responsables des parties communes.

Les parties recevront le PV de leur état des lieux d'entrée et sortie sur simple demande par mail suivant procédure inscrite sur le site [www.aiglon.be](http://www.aiglon.be) rubrique « Etats des Lieux ».

## **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 œuvre, 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 via le site de l'Agence de l'Aiglon ([www.aiglon.be](http://www.aiglon.be)) rubrique **INTERVENTION TECHNIQUE**, 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 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.

Afin de répondre aux prescrits du règlement incendie de la Ville d'Ottignies Louvain-La-neuve, tenant compte de l'aspect spécifique des appartements en copropriété et communautaires, l'usage des friteuses ou de tout dispositif de friture à huile ou à flamme nue est interdit dans les logements quels qu'ils soient.

## **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 srl 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 25/04 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.

La présente notification fait office de résiliation du bail à son terme.

## **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° VIE PRIVEE-RGPD**

Les données à caractère personnel du locataire confiées au gestionnaire sont uniquement destinées à la bonne exécution de la mission confiée par le bailleur et au respect des obligations légales qui en découlent. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui peuvent/doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement ou en exécution du contrat de location (expert, certificateur PEB, locataires...). Toutes les informations utiles sur la conservation, le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante [www.aiglon.be](http://www.aiglon.be) ou obtenues sur simple demande en format papier.

## **17° ENREGISTREMENT**

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

## **18° ENLEVEMENT DES CLES**

Le retrait des clés 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.

## **19° PACTE DE COLOCATION (ne concerne pas les kots en communautaires)**

Les coordonnées de tous les colocataires doivent être reprises sur le bail principal.

Les colocataires déterminent entre eux la répartition du loyer et charges à payer pour chacun d'eux, si bien que le loyer intégral sera versé au bailleur à la date d'échéance prévue au bail.

Les colocataires acceptent que les contrats d'approvisionnement et/ou assurances soient mis au nom de l'un d'entre eux. Ils sont solidairement responsables de ces contrats.

Les colocataires se donnent mutuellement mandat pour se représenter pour toutes les démarches liées au bail.

La garantie locative est versée individuellement pour leur propre compte (voir modalité §4). Chacun est responsable à titre individuel de sa chambre mais reste solidaire en ce qui concerne les parties communes du bien loué.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, les colocataires ainsi que le bailleur concluent un avenant au bail principal. Le nouveau colocataire doit être agréé par les autres colocataires et par le bailleur et ce même en cas de sous-location (procédure ci-dessus § 5).

Le nouveau colocataire reprend à sa charge l'ensemble des obligations du colocataire sortant vis-à-vis du bailleur et des autres colocataires et s'engage à contresigner le pacte de colocation.

Les colocataires s'engagent irrévocablement à **signer un pacte de colocation** à remettre au bailleur au plus tard le jour de la signature du bail (pacte de colocation téléchargeable sur notre site [www.aiglon.be](http://www.aiglon.be) rubrique documents).

A la fin du bail en cours, en cas de changement d'au moins un des colocataires pour l'année suivante, un nouvel état des lieux d'entrée des parties communes sera établi outre l'état des lieux de la chambre du(des) nouveau(x) colocataire(s). Il en coutera aux locataires restants la somme de **40€/locataire** à titre de contribution à ce nouvel état des lieux des parties communes.

#### **20° ANNEXE AU BAIL ETUDIANT DE DROIT COMMUN**

Cette annexe est disponible à première demande du locataire et téléchargeable sur notre site [www.aiglon.be](http://www.aiglon.be) rubrique documents. La signature des présentes vaut pour acceptation de l'annexe.

Fait à Louvain-La-Neuve, le

en deux exemplaires.