

Ce vendredi 1er mai 2020

#Interv\_Idx\_5\_NomAdresse#

Madame, Monsieur

Concerne : logement de #Interv\_Idx\_7\_Prenom#

Comme convenu, je vous fais parvenir 2 exemplaires de bail. Auriez-vous l'amabilité de signer le bail, le scanner et me le renvoyer par email. Si ce n'est pas possible, vous pouvez toujours me le renvoyer par courrier à l'adresse suivante : Rue Etienne Soubre, 2 à 4000 Liège.

Aucune clause du bail n'a été changée par rapport à l'année passée.

Merci de vérifier si vos coordonnées dans le contrat de bail sont exactes.

Le contrat de bail pour étudiant a été modifié par la région wallonne. Pour me mettre en conformité quelques clauses du bail ont été changées par rapport à l'année passée.

Merci de vérifier si vos coordonnées dans le contrat de bail sont exactes.

Je reste à votre disposition.

Comme convenu, je vous fais parvenir 2 exemplaires de bail. Auriez-vous l'amabilité de :

- signer le bail, le scanner et me le renvoyer par email. Si ce n'est pas possible, vous pouvez toujours me le renvoyer par courrier à l'adresse suivante : Rue Etienne Soubre, 2 à 4000 Liège.
- Effectuer un virement au compte bancaire de la #Proprio\_Nom# indiqué ci-dessous pour un total de **#Bail\_Garantie\_Montant#€** correspondants à 2 mois de caution (il est prévu dans le bail que la caution sera remboursée si toutes les clauses du bail ont bien été respectées). J'attire votre attention sur le fait que le paiement de la caution garantit la réservation du kot.

Lors de toute correspondance, email ou contact, merci d'indiquer en objet l'adresse et le kot concerné (Rue ... - Kot n°...) et un n°de gsm que je peux contacter.

Vous trouverez ci-dessous toutes mes coordonnées (à conserver).

Je reste évidemment à votre entière disposition s'il y avait l'une ou l'autre clause du bail dont vous voudriez discuter.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**PS : Merci de toujours me communiquer de quel kot il s'agit**

[Texte]

---

**Sprl Kothouse**

☒ Rue Etienne Soubre, 2. B-4000 Liège ☎ +32(0)472/8000.23 ☎ FAX: +32(0)4/2900.511.

BNP-PARIBAS-FORTIS : IBAN : BE39 0012 7186 5919 ET BIC : GEBABEBB

Email: [info@kothouse.be](mailto:info@kothouse.be) ☎ site web: [www.kothouse.be](http://www.kothouse.be)«Soc\_Web»

## CONTRAT DE LOCATION

Entre les parties soussignées:

La #Proprio\_Nom#, domiciliée #Proprio\_Adresse#,  
Représentée par #Proprio\_Nom2#. Tél: 0472/8000.23.

Dénommés "le bailleur" d'une part.

### ET

#Locataires#

Ci-après dénommés "le preneur" d'une part.

IL A ETE FAIT LA CONVENTION SUIVANTE :

#### **1. OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, le bien suivant :

Dans un immeuble sis #Batiment\_Adresse#, le #Kot\_Descriptif#, meublé d'un lit, armoire, bureau et étagère que le preneur déclare parfaitement connaître pour l'avoir visité dans tous ses détails, tel que ce bien est décrit dans un état des lieux dressé contradictoirement avant l'entrée en jouissance.

Outre la chambre présentement louée, le preneur partagera

#PartageSDB#

#PartageCuisine#

#### **2. DESTINATION**

Le bien est loué à usage de logement d'étudiant et est destiné au logement d'une seule personne, à savoir le preneur.

Le preneur déclare conserver sa résidence principale à l'adresse mentionnée ci-avant dans les parties.

Le logement d'étudiant ne peut en aucun cas lui servir de résidence principale.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

#### **3. DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de #Bail\_Duree# mois prenant cours le #Bail\_Debut# pour se terminer le #Bail\_Fin#.

#### **4. LOYER**

Le loyer est fixé à #Bail\_Loyer#€, que le preneur s'engage à payer au bailleur mensuellement. Le loyer comprend la location ordinaire, la connexion Internet#Kot\_Television#.

Le terme du premier mois échera le #Bail\_Debut#, et les suivants le premier de chaque mois, suivant le début du bail.

Tout retard dans le paiement des loyers, charges et provisions (qui dépasse de 10 jours la date d'échéance) portera automatiquement et sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, au profit du bailleur. L'intérêt de tout mois commencé est dû pour le mois entier.

En cas de retard d'un mois de loyer, le bailleur pourra résilier le bail par toutes voies de droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts

## **5. CHARGES COMMUNES**

Le preneur paiera une charge annuelle de **#Batiment\_TaxePoubelle\_Montant#** euros pour l'achat de sacs poubelles.

Le preneur paiera en outre la somme de **#Bail\_Charges#€/mois** à titre de provision de chauffage, d'eau et d'électricité; cette provision ne couvrant cependant pas nécessairement la consommation du locataire, ce dernier étant tenu de régler le montant complémentaire éventuel d'après le relevé des compteurs, pour le chauffage et communs pour l'eau et l'électricité (factures divisées par le nombre de personne occupants l'immeuble). Le bailleur s'engage à restituer le trop perçu sur ce compte, dans le courant du mois de novembre, après réception de toutes les factures de régularisation d'énergie

La taxe sur le logement étudiant (193 €/mois) ne sera pas à charge du preneur et sera supportée par le bailleur.

## **6. GARANTIE**

Au moment de la signature du présent contrat, le preneur versera au bailleur une garantie équivalente à deux mois (**#Bail\_Garantie\_Montant#€**) de loyer et destinée à couvrir les dégâts causés par le preneur aux biens du bailleur.

*En aucun cas, cette garantie ne peut servir au paiement du loyer.* Ladite garantie sera consignée par les soins du bailleur et à l'expiration du bail, la garantie sera remboursée en novembre (après réception des factures de régularisation d'eau, de gaz et d'électricité) si toutes les obligations du présent bail ont été observées par le preneur.

## **7. ASSURANCE**

Le preneur s'engage à couvrir sa responsabilité locative en cas d'incendie, de vol, d'explosion, ou de dégâts des eaux. Le preneur est tenu d'avertir sa compagnie d'assurance pour inclure dans la police d'assurance qui couvre sa résidence principale le bien loué.

## **8. ENTRETIEN**

Le preneur s'engage à maintenir le bien loué en bon état de propreté et à le restituer à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux, compte tenu naturellement d'une usure ou vieillissement normal.

Le preneur ne peut pas cuisiner dans les chambres ni y installer de radiateur ou de réchaud électrique, il ne pourra utiliser que des épingles pour la décoration, à l'exclusion des clous, vis, crampons, collants ou autres.

*L'entretien de la chambre et des parties communes càd de la cuisine, la salle de bain et du w-c incombera à chaque locataire chaque semaine. En cas de non-respect de cette clause, le bailleur se réservera le droit de faire entretenir les parties communes et le coût de cet entretien sera à charge du preneur.*

Le preneur assurera notamment la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Le preneur entretiendra en bon état les appareils et autres conduits de distribution d'eau, les installations sanitaires et conduits de décharge. Il préservera les distributions et installations (notamment de chauffage), y compris leurs compteurs, contre les effets et dégâts de la gelée. Il veille à ce que les appareils sanitaires, robinets, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, il les entretient et détartre périodiquement et répond des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.

Si le preneur a perdu ses clés/télécommandes ou autres, ou si elles ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais la/les serrure(s) (barillets) correspondante(s), fournir le même nombre de clés d'origine et supporter les frais de reprogrammation éventuelle.

En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur doit faire immédiatement la déclaration auprès de la police et transmettre le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il répondra des dommages.

Le preneur remplacera les piles ou batteries du/des détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués et des alarmes. Le bailleur entretient et fait contrôler les extincteurs placés.

En fin d'occupation des lieux, les peintures intérieures ne pourront être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine. Si l'occupant est fumeur, le bailleur se réserve le droit de lui demander de repeindre le kot à son départ.

Si l'immeuble dispose d'un jardin, le preneur doit assurer l'entretien permanent du jardin et le restituer selon le même état d'entretien et de développement qu'au début de son occupation.

Le preneur maintient les boîtes aux lettres en bon état de propreté, de bon fonctionnement et conservation.

Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation rendues nécessaires suite à la présence de pigeons et de parasites, tels notamment cafards, punaises, rongeurs (souris et rats) et autres nuisibles.

En cas de déménagement, le preneur est responsable de tous les dégâts causés au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.

Le preneur prendra à sa charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou par toute autre personne à qui il aurait donné accès à l'immeuble, à la condition toutefois que ces dégâts ne soient pas dus à une usure normale.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## **9. MODIFICATION ET AMELIORATIONS DU BIEN LOUE**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Le preneur ne peut ni peindre, ni tapisser les lieux loués.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, les travaux ou modifications seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le bailleur n'entreprendra aucuns travaux de reconstruction ni d'amélioration au bien loué pendant la période de blocus et d'examens, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes et nécessaires qui pourront alors être réalisées à tout moment. Le preneur devra supporter ces réparations sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

## **10. JOUISSANCE**

Les deux parties s'engagent à assurer la jouissance paisible en bon père de famille du bien loué. Le preneur est tenu de s'abstenir de tout ce qui pourrait perturber la tranquillité des locataires ou des bailleurs.

Le preneur promet de laisser inspecter les lieux autant de fois que le bailleur le jugera utile.

Aucun animal n'est admis.

Le locataire ne peut ni prêter, ni partager, ni sous-louer les lieux mis à sa disposition sans l'autorisation préalable écrite du bailleur.

Tout abus à l'un ou l'autre des points mentionnés ci-avant autorise le propriétaire à rompre le bail.

## **11. RUPTURE ANTICIPEE DU CONTRAT**

### **a. Période jusqu'au 15 mars**

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, il pourra donner un préavis de 2 mois jusqu'au 15 mars et le versement d'une indemnité de 3 mois de loyer. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

L'indemnité n'est pas due si :

- 1) Soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement supérieur ;
- 2) Soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par le preneur, cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire doit avoir reçu l'accord écrit du bailleur et des colocataires partageant les sanitaires communs.
- 3) Soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans cette hypothèse, ni l'indemnité, ni le délai du 15 mars ne sont d'application.

### **b. Période à partir du 16 mars**

Si le preneur souhaite quitter les lieux après le 15 mars, il devra continuer à payer les loyers et charges jusqu'à la fin de la période convenue, sauf si un nouveau bail est conclu avec un locataire agréé par le bailleur.

## **12. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble – qui fait partie intégrante du présent bail – et à en respecter les dispositions.

Les parties communes, notamment halls d'entrée, escaliers, paliers, dégagements, etc. devront être maintenus libres en tout temps, sur ordre des pompiers.

13. **VISITE**

Les lieux pourront être visités par le bailleur afin de s'assurer du bon état d'entretien des lieux loués ou en cas de réparations urgentes.

Le preneur devra également donner accès aux lieux loués pour permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués aux éventuels candidats locataires.

14. **RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

15. **DIVERS**

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations de toutes natures se trouvant dans l'immeuble (par exemple: installation d'une parabole).

Fait en double exemplaire à Liège, le vendredi 1er mai 2020

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

## Règlement d'ordre intérieur



### Avant de koter Quelques conseils pour passer une année sans nuage

Koter est une expérience qui peut être très enrichissante sur le plan humain. Expérimenter la vie à plusieurs, se prendre en mains en ce qui concerne ses études, gérer un budget sont quelques-unes des compétences que la vie en kot vous apportera.

Pour un certain nombre d'étudiants, koter signifie le début d'une nouvelle existence. Plus de contraintes imposées par les parents, plus d'horaires fixes, plus d'interdictions de sorties... il s'agit pourtant de veiller à faire bon usage de cette nouvelle liberté.

Après les premières semaines d'acclimation et de découverte des charmes de la vie étudiante, il faut se rappeler que le but premier de la vie en kot est tout de même de poursuivre des études. Et sans un minimum de travail, le risque d'échec est assez élevé. Alors, il vaut mieux ne pas attendre le début du blocus pour s'y mettre. Vous risquez d'être totalement submergé, et la seconde session quasi assurée.

Si vous avez des difficultés pour trouver vos marques sur le plan des études, sachez qu'il existe généralement sur les campus un service pour vous aider à vous organiser.

#### Une liberté à gérer

Vivre en kot, c'est aussi apprendre à gérer un budget. Souvent, le loyer du kot est payé par les parents, ainsi que les charges (eau, gaz et électricité). Si vous louez un logement universitaire et que vos parents ont des diffi-

cultés à assumer cette charge financière, sachez que les universités accordent, sous certaines conditions, des réductions de loyer. Renseignez-vous auprès du service-logement de votre université.

A côté du loyer et des charges, il y a également les frais de nourriture, les syllabus à acheter, les photocopies, les sorties. Dans de nombreux cas, les parents allouent une somme forfaitaire avec laquelle vous devez vous débrouiller. Pour arrondir les fins de mois, il y a les jobs étudiants. Mais, attention, les études, avant tout!

#### Vivre en communauté

Si vous avez décidé de partager votre logement avec d'autres étudiants, il est souhaitable de mettre certaines choses au point avant le début de l'année. Il est préférable de discuter ensemble de la manière dont chacun envisage la vie étudiante. Si vous êtes un fêlard et votre copain, un bûcheur, l'année s'annonce mouvementée. Naturellement, on loue souvent sa chambre sans connaître les autres habitants du kot: il faudra trouver un terrain d'entente en cours d'année.

En ce qui concerne les charges de la vie quotidienne, il est bon là-aussi de fixer les règles du jeu. Dresser un tableau des charges est une bonne manière de faire: elle n'est peut-être pas très spontanée, mais elle permet d'avoir de meilleurs résultats sur le plan de l'efficacité.

Quoi qu'il en soit, si des tensions apparaissent, la meilleure solution est d'en parler. C'est en discutant que l'on parvient à harmoniser la vie en communauté.

