

Annexe 8. — Logement social étudiant

CONTRAT-TYPE DE BAIL

1. La société dont l'adresse (siège social) est la suivante :
société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée
par
ci-après dénommée « LA SOCIETE »

et

2. M et Madame

dont l'adresse est la suivante :

s'obligeant solidairement et indivisiblement, ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er}. Caractère social du logement.

La société donne une unité de logement collectif social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Cette unité de logement a été attribuée en tenant compte, notamment, de la situation sociale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.

Article 2. Description du logement.

La société donne en location au locataire une unité de logement située rue
n° bte à (code postal et commune).....

Le logement collectif se compose de

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire :

* à l'amiable, par la société et le locataire;

* par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Article 3. Destination du logement.

Le locataire occupe l'unité de logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement.

Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement mais n'est pas tenu d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Article 5. Propriété d'un autre logement.

Dans le cas où le locataire acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société.

Article 6. Durée du bail.

Le présent bail prend effet le

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

* la signature de l'état des lieux (voir article 2);

* la constitution de la garantie locative (voir article 10);

* le paiement du premier mois de loyer (voir article 9).

Ce bail est conclu pour une durée d'un an renouvelable avec un maximum de six ans.

Article 7. Le loyer.

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de 250 euros.

Ce loyer est indexé conformément à la réglementation applicable à l'indexation des montants visés à l'article 1^{er} du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Article 8. Charges locatives.

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.

Article 9. Paiement du loyer et des charges.

§ 1^{er}. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§ 2. Comment faut-il payer?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n°....., les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges.

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements.

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 10. Garantie locative.

Le montant de la garantie locative est de euros.

Le locataire :

* verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition;

* effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en mensualités de euros;

* produit un engagement du centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.

Article 11. Occupation, entretien et réparations.

§ 1^{er}. Principes.

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

§ 2. Entretien et réparations locatives.

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§ 3. Prescriptions techniques.

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§ 4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien.

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de le faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§ 5. Obligation d'informer la société en cas de dommage-réparation.

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

À défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§ 6. Libre accès au logement.

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société.

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.

Article 13. Transformations faites par le locataire.

§ 1^{er}. Principes.

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§ 2. Remise en état du logement.

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

Article 14. Toits et façades du logement.

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements.

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 16. Assurance incendie.

§ 1^{er}. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- * Incendie et périls accessoires.
- * Tempête et grêle.
- * Dégâts des eaux.
- * Bris de vitrage.
- * Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§ 2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§ 3. La société peut demander à tout moment au locataire :

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances;
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 17. Congé donné par le locataire.

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

Article 17bis. Décès du locataire

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire –

Article 18. Congé donné par la société.

§ 1^{er}. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois, notifié par lettre recommandée et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné :

- lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.
 - lorsque le locataire ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur.
 - lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou à ses revenus.
 - Lorsque le locataire a perdu la qualité d'étudiant.
- La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite..
Le congé donné est motivé.

§ 2. La société peut mettre fin au présent bail à l'expiration de la durée d'un an, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

§ 3. Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 19. Affichage et visites.

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Etat des lieux de sortie.

§ 1^{er}. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

§ 2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 22. Garantie locative en fin de bail.

§ 1^{er}. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

- soit un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail;
- soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§ 2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle.

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins.

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 25. Dispositions fiscales.

§ 1^{er}. Précompte immobilier.

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§ 2. Enregistrement du bail.

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

Article 26. Contestations.

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à, le

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 6 septembre 2007.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

Namur, le 19 juillet 2012.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,
J.-M. NOLLET