

## Bail Locatif pour logement d'étudiant et personnel académique

Entre les soussignés:

SA IMMO DU SOLBOSCH , société anonyme de droit belge , dont le siège social est sis à 1050 Ixelles, rAv. Adolphe Buyl,110A enregistrée à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0448.844.338 ;

Valablement représentée par Monsieur MOENS , administrateur  
ci-après dénommé « le bailleur »

ET LE LOCATAIRE

Nom et prénom

Domicilié

Tel

Mail

ci-après dénommé « le preneur »

ET LE GARANT

Nom

Domicilié

Tel

Mail

Qui déclarent se porter cautions solidaires et indivisibles de toute(s) les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnai(ssent) avoir pris connaissance et de ses suites

ci-après dénommé « la(es) caution(s) »

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 Destination

Le bailleur donne en location au preneur une chambre d'étudiant, destinée au logement d'une seule personne située

Avenue Adolphe BUYL 110 , 1050 IXELLES Bâtiment Arrière  
Avant

Numéro de chambre kot 107 au 1er étage.

Pour une période de 5 mois que le preneur déclare utiliser comme logement pour ses études ou parce qu'il exerce une fonction académique et non pour y établir sa résidence principale.

Toute violation de cette interdiction sera d'office considérée comme un manquement grave pouvant justifier la résolution du bail.

Article 2 Description du bien

Comprenant :

A titre privé pièce de séjour - Espace de 17 m2  
A titre communautaire :

Divers halls d'entrée

Cage d'escalier

Couloirs donnant accès aux chambres

1 Cuisine par étage et divers sanitaires

La chambre citée ci-dessus est parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir examinée dans tous ces détails et la reconnaît en bon état locatif. L'état des lieux sera fait à l'entrée par le locataire et le propriétaire.

#### Article 3 DUREE

La location est consentie et acceptée à partir du 05/09/2020 pour une durée de 5 mois pour se terminer de plein droit le 31/01/2021 Le preneur libèrera la chambre pour cette date et rendra les clefs au bailleur . Si les parties ne trouvent aucun arrangement pour rendre les clefs personnellement, le preneur les renverra par recommandé.

Si l'occupation par le preneur se prolonge au-delà du début d'une nouvelle année académique, il s'opère un nouveau contrat ayant la même durée et soumis aux mêmes conditions que le contrat originaire, le bailleur se réservant cependant le droit d'augmenter le loyer et les charges.

#### Article 4 LOYER

La présente location est consentie moyennant le paiement par anticipation d'un loyer mensuel de 503 euros

A ce loyer de base s'ajoutent :

已看過內容OK 惟紅框處未詳列明細

pour consommation d'eau	euros
Internet	euros
pour chauffage et électricité	euros
Entretien des communs	euros
Quote-part assurance incendie	euros
Meublé	euros

Soit au total 578 euros

Ce loyer est payable par anticipation au n° de compte BE27 0689 3114 6473 (BIC : GKCC BEBB) de SA IMMO DU SOLBOSCH.

#### Article 6 INTERETS DE RETARD

Tout retard dans le paiement des loyers et provision de charges portera automatiquement et sans que l'envoi d'une mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de 1% par mois.

#### Article 7 GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à deux mois de loyer.

Garantie : Le preneur versera au bailleur une somme de 578€ avec la communication: GARANTIE, NOM, n° Kot. Frais d'état des lieux (entrée et sortie): 60€ a verser avec le 1er loyer de septembre avec la communication: LOYER SEPTEMBRE, EDL, NOM, N° du Kot.

#### Article 8 CESSION ET SOUS-LOCATION

Cession et sous-locations sont interdites sauf accord écrit du bailleur.

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, il devra continuer à payer les loyers et charges jusqu'à la fin de l'année académique, sauf si un nouveau bail est conclu avec un locataire agréé par le bailleur. En ce cas, seul un mois de loyer sera retenu.

#### Article 9 ENTRETIEN ET REPARATIONS ET FRAIS

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Il est responsable de tout dommage ou diminution de valeur occasionnés par lui-même ou un tiers auquel il a donné accès aux lieux loués. Le locataire signalera de suite au propriétaire les dégâts ou réparations à effectuer au studio.

En cas de perte de clés un montant de 50 € sera demandé; de plus si il ya lieux de faire appel à un serrurier les frais seront supportés par le preneur.

Le Bailleur se charge de l'entretien des installations de chauffage, de la maintenance des dispositifs préventifs à l'incendie ;

Ainsi que de la maintenance du système internet ; aucun dispositifs, router ou autre ne peuvent être installés sur le système sans l'avis du Bailleur.

#### Article 10 INDEMNITE

Une indemnité correspondant à un demi mois de loyer est due au Bailleur au cas où à l'échéance du bail le studio et ou les communs ne sont pas totalement vidés des effets personnels du preneur, et ceci afin de faire face aux frais inhérents à leurs évacuations.

#### Article 11 Animaux

Les chiens sont interdits.

#### Article 12 CONFORT

La chambre doit répondre aux normes de qualité et de sécurité en vigueur pour les chambres et kots d'étudiants. Le bailleur assurera une température de 20° entre 7 et 23 heures, et de 12° la nuit s'il existe un chauffage central.

### Article 13 ASSURANCES

Le bailleur s'engage à couvrir suffisamment la responsabilité du locataire pour l'incendie et dangers similaires, l'électricité et les dégâts des eaux .

En outre le locataire s'engage a souscrire une assurance incendie , locataire, et ce pour le contenu du studio ainsi que pour sa responsabilité envers un tiers.

### Article 14 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.

En cas de manquement grave à celui-ci , le Bailleur se réserve le droit de résilier le Bail.

### Article 15 VISITES

Les lieux pourront être visités par le bailleur une fois par trimestre, afin de s'assurer du bon état d'entretien des lieux loués, moyennant un avertissement d'au moins 24 heures.

Fait en triple et de bonne foi, à Bruxelles, le

Le preneur

Le bailleur

la(es) caution(s) (GARANT)

Signature précédée de la mention  
«bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur, lu et approuvé »

Joindre :

- copie carte identité du preneur et des cautions
- Attestation étudiant

Clefs reçues ce jour :

## TRES IMPORTANT!!

1. Le WiFi sert à connecter des GSM ou des tablettes, mais pas des ordinateurs ! La bande passante est en effet au moins 6 fois moindre que celle du câble, qui est du très haut débit. Certains utilisent même  $\mu$ Torrent en WiFi, ce qui est un non-sens total puisque cela réduit encore davantage la bande passante du WiFi et que c'est beaucoup trop lent.

2. Il est strictement interdit de brancher tout appareil pouvant générer des adresses IP sur le réseau, notamment des routeurs. Ces adresses non compatibles bloquent partiellement ou totalement le réseau au bout d'un certain temps. Il faut tout reprogrammer et rechercher d'où proviennent ces fausses adresses. Le coût est de 500 €. Ce montant sera à charge de celui ou celle qui aura branché cet appareil.

En cas de doute ou de problème, vous pouvez contacter l'informaticien, Jean-Claude Lambert au [02/476.22.51](tel:024762251) ou [0473/479.189](tel:0473479189).

3. Pour regarder la TV (uniquement par câble)

- <https://pc.voomotion.be> : TV francophones uniquement

Pour VooMotion :

- clic sur "connexion"

- E-mail : [benoitverdonck@gmail.com](mailto:benoitverdonck@gmail.com) - Password : Solbosch1000 (attention : S majuscule)

- clic sur "Live TV" (en haut, au milieu), puis clic à gauche sur la chaîne de votre choix

Pour agrandir l'image "plein écran", clic sur l'écran (rectangle) en bas à droite de l'image.

---

1) **IMPORTANT** : The use of Wi-Fi is reserved to connect mobile devices or tablets, not computers ! Please be aware that Wi-Fi bandwidth is at least 6 times less compared to the very high speed cable.

This means it makes no sense to use  $\mu$ Torrent on a Wi-Fi connection, because a) it is too slow, and b) it uses too much Wi-Fi bandwidth.

2) **ADDITIONAL WARNING** : Non-compatible devices can cost you 500 €

Kindly do **NOT** connect any device that can generate extra IP addresses on the network, including, for example, routers.

Non-compatible addresses, which generate high data traffic, will partially or totally block the network for other users. We then have to reprogram and search where these false addresses are coming from. That takes time and costs money !

The person who has connected the unauthorised unit will face a bill of up to 500 €.

In case of doubt or problem, you can contact the network computer specialist, Jean-Claude Lambert [02 / 476.22.51](tel:024762251) or [0473/479 189](tel:0473479189).

3) To watch TV (on cable only)

- <https://pc.voomotion.be>: French TV only

For VooMotion:

- Click on "connection"

- E-mail: [benoitverdonck@gmail.com](mailto:benoitverdonck@gmail.com) - Password: Solbosch1000 (note: capital S)

- Click on "Live TV" (top, middle), and then left click on the desired channel

To enlarge to "full screen" image click on the screen (rectangle) on the lower right of the image.

Immobilière du Solbosch

(Studios de l'Avenue Buyl 110A et 110B à 1050 Bruxelles)

### **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) annexé à la convention de bail**

Nom et Prénom du preneur ou locataire: CHEN Szu-Yu

Studio : 107

#### PRÉAMBULE

Le preneur ayant consenti à conclure une convention de bail pour l'occupation d'un studio de l'Immobilière du Solbosch, s'engage à respecter les termes du présent ROI.

Le présent règlement d'ordre intérieur énumère les règles et les modalités applicables à l'occupation et à l'usage des lieux loués, ainsi que les responsabilités des locataires vis-à-vis des autres locataires et vis-à-vis du bailleur.

L'objet de ce règlement est d'assurer à tous les occupants une jouissance paisible. Les lieux loués devront être occupés selon la notion juridique : « en bon père de famille ».

#### OBJET - DESCRIPTION

Les lieux loués contiennent des parties privatives, des parties communes par étage et des parties communes générales.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du présent ROI et s'y conformera scrupuleusement. Le preneur est également responsable par le respect strict du présent règlement par les personnes invitées par le preneur dans le bâtiment. Le non-respect d'une des règles établies par ce règlement d'ordre intérieur sera considéré comme une faute grave dans le chef du preneur autorisant le bailleur à demander le cas échéant la résolution du bail.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs dispositions du présent règlement d'ordre intérieur seraient en contradiction avec le contrat de bail, c'est ce dernier qui prévaudra.

#### MODALITÉS D'OCCUPATION

##### Article 1 : Interdiction de faire du bruit excessif

Les locataires s'abstiennent de faire tout bruit pouvant causer des désagréments tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble en particulier entre 22h30 et 8h30, ainsi que 24h/24 pendant la période d'examens et la période dite de « blocus », soit du 1<sup>er</sup> décembre au 31 janvier et du 1<sup>er</sup> avril au 31 juin.

En règle générale, les locataires ne peuvent provoquer aucun bruit excessif ou anormal par l'emploi de sons intempestives, d'instruments de musique, d'appareils électro-ménagers, de matériel de bureau ou d'équipements technique quelconques qui pourraient incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Les locataires s'abstiennent de claquer les portes.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureaux. De toute manière, ces moteurs et machines ne peuvent créer de vibrations gênant les autres locataires.

Article 2 : Immeuble non-fumeur

Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

Article 3 : Interdiction d'animaux dans les lieux loués

Le locataire ne pourra introduire des animaux dans l'immeuble.

Article 4 : Entretien, propreté des lieux et hygiène

Le preneur occupera les lieux loués en un bon père de famille et s'engage à assurer la jouissance paisible des lieux loués en s'abstenant de tout fait qui pourrait perturber la tranquillité des colocataires, du bailleur ou de ses représentants. Le preneur maintiendra les lieux loués en parfait état de propreté et veillera à ce que tous appareils, équipements et conduites restent opérationnels. Lorsque le preneur ne respecte pas les obligations d'entretien auxquelles il est tenu, le bailleur est autorisé à faire exécuter les travaux d'entretien nécessaires aux frais du preneur. Le preneur prendra à sa charge la réparation des dégâts causés par lui-même ou toute autre personne à qui il aura donné accès à sa chambre.

Le preneur et les autres étudiants occupant les chambres au même étage sont tenus solidairement des dommages aux parties communes par étage des lieux loués.

Le preneur et les autres étudiants occupant la résidence de l'Immobilière du Solbosch sont tenus solidairement des dommages aux parties communes générales des lieux loués.

Lorsque que le preneur a connaissance d'un dégât aux lieux loués, il en avertit le bailleur sans délai.

#### 4.1 Parties communes

Les locataires ne pourront encombrer ou laisser encombrer par des personnes dont il répond, les entrées, couloirs, paliers, cages d'escaliers et autres parties communes de l'immeuble par des objets quelconques : les parties communes de l'immeuble doivent, en tout temps, être laissées parfaitement libres.

Les locataires sont responsables du rangement des parties communes, y compris les halls et cages d'escaliers.

Les déchets et débris devront être recueillis dans des sacs et rangés par les locataires à l'endroit indiqué par le gérant.

Un nettoyage des cuisines, sanitaires et parties communes est prévu de façon hebdomadaire. Les poubelles de ces parties seront évacuées lors de cet entretien.

#### 4.2 Parties privatives

Les locataires seront responsables du nettoyage des lieux qu'ils louent à titre privatif.

Le locataire entretiendra bien les conduites d'eau en veillant à ce qu'elles ne soient pas bouchées et les conduites de chauffages en veillant à les protéger contre le gel.

Les poubelles « privées » seront évacuées dans les conteneurs de Bruxelles-Propreté prévues à cet effet sur le parking.

## Article 5 : Sécurité

### 5.1 Produits dangereux

Aucun produit ni substance (gazeux, liquide ou solide) dangereux, inflammable, explosif, toxique, malsain et nuisible ou de nature à répandre des odeurs désagréables ne peuvent être entreposés dans l'immeuble.

### 5.2 Prévention contre l'incendie

Un plan d'accès aux sorties de secours est remis à chaque locataire et affiché sur la face intérieure de chaque chambre.

Il ne peut y avoir aucun encombrement ou gêne au libre accès de toutes sorties de secours, escaliers incendie ou autre équipement de protection contre l'incendie.

Les issues et escaliers de secours sont réservés à l'usage en urgence. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés en d'autres circonstances.

Les locataires ne peuvent faire usage dans l'immeuble que d'un matériel électrique de puissance compatible avec l'infrastructure d'alimentation prévue à cet effet.

Il est strictement interdit d'utiliser un barbecue dans l'enceinte du bâtiment et des terrains avoisinants, en ce compris, le parking, les terrasses, le parc et les jardins.

Il est strictement interdit de jeter des mégots de cigarettes par la fenêtre.

Il est interdit de faire brûler de l'encens, des bougies et lampes à huile.

Il est interdit de détériorer le matériel de sécurité (détecteurs incendie, alarmes incendie, caméras...) et d'extinction d'incendie ou d'en faire usage inutile, et ce sous peine d'amende.

### 5.3 Fenêtres

Les locataires ne peuvent forcer l'ouverture des fenêtres, dont l'ouverture a pu être restreinte pour des raisons de sécurité.

## Article 6 : Travaux

Les locataires doivent donner accès, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers exécutant des réparations et travaux aux parties communes et privées, étant bien entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Les locataires doivent permettre l'accès à leurs locaux pour les réparations, entretien et nettoyage d'éléments communs tels que gaines de conditionnement d'air, les principaux câbles électriques et l'installation de plomberie, sans que cette liste soit limitative.

Le preneur n'est pas autorisé à effectuer des travaux dans les lieux loués.

#### Article 7 : Courrier

Chaque locataire disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle figureront les noms du titulaire et l'étage qu'il/elle occupe.

Le locataire renonce expressément à réclamer une indemnité au bailleur ou au gérant pour non délivrance du courrier ou erreur de distribution.

#### Article 8 : Activités immorales ou illégales

Les lieux loués ne peuvent servir à aucune activité illégale ou immorale qui pourrait créer du désagrément aux autres locataires ou porter atteinte au standing ou à la bonne réputation de l'immeuble. L'usage de drogues ou de substances illicites est formellement interdit.

#### Article 9 : Visite des lieux loués par le bailleur

Le gérant pourra conserver un double des clefs ouvrant la porte d'accès aux lieux loués : il ne pourra en faire usage qu'après avertissement préalable.

En cas d'extrême urgence et en l'absence du locataire, le gérant pourra pénétrer dans les locaux et faire prendre toutes mesures requises pour remédier à la situation. Le gérant devra signaler cette intervention au locataire dans les plus brefs délais.

#### Article 10 : Interdiction de faire des ventes publiques

Il est interdit au locataire de procéder à des ventes publiques de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.

#### Article 11 : Aspect extérieur de l'immeuble

Le locataire ne peut apposer aucun tableau, enseigne, affiche ou inscription quelconque sur les murs extérieurs ou les fenêtres ou les balcons des lieux loués sans avoir, au préalable, obtenu l'autorisation écrite du Bailleur ou du gérant qui n'aura pas à justifier de son refus, sans préjudice de l'obligation du locataire d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à cet effet.

#### Article 12 : Ondes perturbatrices

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques et/ou d'équipements électroniques produisant des interférences, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces interférences, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ni les appareils électroniques des autres occupants, le tout dans le respect des législations et réglementations applicables.

#### Article 13 : Charges de consommation

La consommation en eau, électricité et gaz est enregistrée par les compteurs communs.

Les locataires usent des services de consommation d'une manière raisonnable. Les locataires ne laissent pas couler les robinets d'eau sans raison, éteignent les lampes, radios, appareils électriques lorsqu'ils quittent les lieux loués. Tout usage abusif ou disproportionnel de l'eau, du chauffage ou de l'électricité constitue un manquement sérieux au bail.

#### Article 14 : Restitution des lieux loués

Le locataire est tenu responsable pour tous les dommages résultant du gel ou d'une obstruction des conduites et tuyaux. Le locataire est tenu de toutes les traces de saleté, marques ou empreintes de posters, cadres, photos et doigts sur les murs, portes ou plinthes.

Article 15 : Assurances

Les locataires s'abstiendront de pratiquer des activités qui seraient susceptibles de faire augmenter les primes d'assurance.

Article 16 : Visites du bailleur

Le bailleur ou son représentant, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin de la présente convention à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente des lieux ou du Bailleur ou du propriétaire des lieux, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le preneur pour une visite des lieux loués dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du preneur, et ce, deux fois par an.

Le preneur déclare avoir lu et approuve le contenu du présent règlement d'ordre intérieur.

Signé en 2 exemplaires, l'un pour le preneur, l'autre pour le bailleur.

Date : .....

Signature du preneur : .....

**Immobilière Solbosch SA**

**( N°Entreprise 0448-844-338)**

**Av A Buyl 110A**

**1050 Bruxelles.**

**Avenant au contrat de bail.**

***Le 05/04/2017.***

***Nous avons décidé d'installer des caméras aux principales entrées et ce pour des raisons de sécurité.***

***Cette installation, nous a d'ailleurs été conseillée par la police.***

***Nous certifions, par la présente, que seul :***

***1/ la personne s'occupant de la maintenance informatique,***

***2/ la police, qui en aura fait une éventuelle demande en cas d'incidents***

***Auront accès aux images enregistrées.***

***Les propriétaires.***

**Immobilière Solbosch SA**

**AV A Buyl 110a**

**1050 Bruxelles.**

**02-2019.**

***FRAIS de dédommagement ( remis à la signature du bail et paraphé )***

-Frais de nettoyage 30€/studio.

-Frais de peinture 14€/m2.

-Nettoyage à sec coussins-draps -alèses 6€/pièce.

-Nettoyage couettes 2personnes 35€/pièce.

-Nettoyage couettes 1personne 25€/pièce.

-Frais de dégradation au meubles ( moyennes à sévères)

-Meuble de chevet 9€

-étagère 15€

-Lampe de bureau 4€

-Bureau 17€

-Armoire 22€

-Chaises 6€

-Lit Simple 60€

-lit double 80€

-Matelas simple 16€

-Matelas double 24€