

**Conditions générales de location pour les résidences universitaires  
du Studentenwerk Paderborn, établissement de droit public (valables à  
partir du 1er juillet 2025)**

**Statuts-cadres et concept d'occupation**

**Préambule :**

La mise à disposition de logements locatifs dans les résidences universitaires constitue une aide publique indirecte. Étant donné que le nombre de places disponibles dans les résidences universitaires est limité et que le principe de rotation doit permettre à un maximum d'étudiants de bénéficier d'un logement subventionné par l'État, la location est exclusivement limitée dans le temps.

Tous les étudiants inscrits ont droit à un logement. L'attribution se fait dans l'ordre chronologique des candidatures complètes.

La durée maximale de séjour est de 6 semestres.

Une prolongation jusqu'à 10 semestres maximum est possible dans des cas particuliers, à la discrétion du bailleur.

**1. Remise du bien loué lors de l'emménagement :**

- (1) La remise du bien loué n'a lieu qu'après la conclusion du contrat de location (début du contrat) et généralement uniquement du lundi au vendredi. Si le début du contrat tombe un jour férié (NRW), la veille de Noël, le réveillon du Nouvel An, un samedi ou un dimanche, la remise n'a lieu que le jour ouvrable suivant. Il n'existe aucun droit à une réduction de loyer à cet égard. La remise est effectuée par l'administration locale de la résidence ou le concierge du complexe résidentiel concerné. Les heures exactes d'emménagement doivent être convenues à l'avance par le locataire avec le concierge du complexe résidentiel concerné.
- (2) L'état du bien loué au moment de la remise doit être consigné dans un procès-verbal de remise ou d'emménagement. Le locataire ne peut faire valoir les défauts du bien loué présents lors de l'emménagement que s'ils ont été constatés lors de la remise et consignés dans le procès-verbal. En apposant sa signature, le locataire reconnaît que le bien loué est en bon état. Les restrictions doivent être consignées dans le procès-verbal. Si, après son emménagement, le locataire constate des dommages ou des défauts cachés dans le bien loué, il doit les signaler par écrit au bailleur (société de gestion immobilière) dans un délai d'une semaine après son emménagement. Si le locataire omet de le faire, il ne peut pas invoquer ultérieurement le fait que les défauts étaient déjà présents lors de la remise des clés. Le locataire est notamment responsable de la non-signalation du défaut si celui-ci est facilement reconnaissable par tout un chacun.

---

## **2. Clés :**

- (1) Les clés sont remises au locataire par l'employé sur place lors de l'emménagement pour la durée du bail.
- (2) Il est interdit au locataire de remplacer les cylindres de serrure ou les dispositifs de fermeture installés par le bailleur par d'autres (lui appartenant), de faire faire des doubles des clés ou de remettre les clés à des tiers.
- (3) La perte des clés doit être immédiatement signalée au bailleur (société de gestion immobilière ou concierge de la résidence). Les circonstances de la perte doivent être communiquées par écrit au bailleur et, le cas échéant, attestées par une déclaration sur l'honneur. L'acquisition de clés et de cylindres de remplacement, ainsi que, le cas échéant, du système de fermeture, est à la charge du locataire et est effectuée exclusivement par le bailleur, dans la mesure où le locataire est responsable de la perte ou de l'endommagement de la clé. Si le locataire n'est pas responsable, il doit en apporter la preuve.
- (4) En cas de perte de la clé, le bailleur est en outre en droit de faire remplacer le cylindre de serrure concerné. Le bailleur est en droit de facturer des dommages-intérêts à hauteur des frais engagés pour le remplacement du cylindre de serrure. Cela n'exclut pas la possibilité de faire valoir d'autres dommages.
- (5) Lors du déménagement, toutes les clés remises au locataire doivent être restituées par celui-ci au représentant du bailleur.

## **3. Utilisation de l'objet loué, durée de location limitée et droit au logement :**

- (1) Dans le but spécifique de la formation dans les établissements d'enseignement supérieur relevant de la compétence du bailleur conformément à la loi sur les services aux étudiants de Rhénanie-du-Nord-Westphalie (université de Paderborn, université catholique (département de Paderborn), université de Hamm-Lippstadt), le bien loué est loué à des fins d'habitation exclusivement pour l'usage personnel du locataire. En cas de non-admission, d'interruption ou de fin des études, le contrat de location ne prend toutefois pas fin, mais peut être résilié ou annulé. Sur demande motivée, une prolongation temporaire au-delà de la durée fixée peut être accordée.
- (2) En outre, des contrats de location peuvent être conclus avec des étudiants de toutes les universités et écoles supérieures (spécialisées), à condition qu'ils s'acquittent de la contribution sociale.
- (3) Le locataire s'engage à cohabiter avec les autres locataires de l'immeuble dans un esprit de confiance mutuelle et, à ce titre, à faire preuve de considération les uns envers les autres.
- (4) Le locataire a à sa disposition les pièces et les espaces communs conformément à leur destination. Ceux-ci ne font pas partie du contrat de location, mais sont simplement mis à disposition gratuitement. Cette phrase ne s'applique pas à la résidence de Hamm.

- (5) Les parties au contrat de location conviennent que le bailleur a intérêt à limiter la durée du bail, car, compte tenu de la destination du complexe résidentiel pour les étudiants et du nombre limité de logements, il convient de mettre un logement à la disposition du plus grand nombre possible d'étudiants selon le principe de rotation.
- (6) En cas d'interruption des études, quelle qu'en soit la raison, le locataire s'engage à en informer immédiatement le Studentenwerk, au plus tard dans un délai de deux semaines après sa désinscription.
- (7) Le locataire est tenu de s'inscrire immédiatement auprès du bureau d'enregistrement local à l'adresse du logement loué. Sur demande du bailleur, il doit prouver son inscription sous une forme approuvée, notamment en présentant une attestation d'enregistrement récente.
- (8) Le bailleur se réserve le droit d'attribuer au locataire une autre chambre de type et de qualité similaires. Le locataire n'est pas autorisé à déménager de son propre chef dans une autre chambre de la résidence.
- (9) Il est interdit d'installer des stores ou des décorations visibles de l'extérieur.

#### **4. Certificat d'études :**

- (1) Le contrat de location est établi en tenant compte du fait que le locataire est étudiant(e) dans une université ou une école supérieure (spécialisée). C'est pourquoi le locataire doit, lors de la conclusion du contrat et chaque année par la suite, au 31 octobre, ainsi qu'à la demande expresse du bailleur, prouver qu'il est inscrit ou qu'il continue d'être inscrit en présentant un certificat d'études.
- (2) Si le locataire ne satisfait pas à son obligation de preuve, le bailleur peut, après un avertissement assorti d'un délai, résilier le contrat de location sans préavis pour motif grave.

#### **5. Loyer et charges**

Nous proposons deux types de contrats spécifiques pour les résidences universitaires :

##### A Logement avec décompte des charges :

- (1) Outre le loyer de base, le locataire doit supporter les charges proportionnelles au sens du règlement sur les charges locatives dans sa version en vigueur ou du règlement suivant, sans tenir compte de l'utilisation effective des différents services, dans la mesure où celles-ci ne sont pas enregistrées et calculées séparément. Le locataire effectue à cet effet un paiement anticipé mensuel, qui doit être versé avec le loyer.

---

Liste des frais d'exploitation au sens du IIe règlement sur les frais d'exploitation (BetrKV) dans sa version du 1er janvier 2024 :

1. Les charges publiques courantes du terrain.
2. Les frais d'approvisionnement en eau.
3. Les frais de drainage.
4. Les frais de chauffage.
  - a. Les frais d'exploitation du système de chauffage central, y compris le système d'évacuation des gaz brûlés.
  - b. Les coûts liés au fonctionnement de l'installation centrale d'approvisionnement en combustible.
  - c. Les coûts de la fourniture commerciale indépendante de chaleur, y compris à partir d'installations au sens de la lettre a).
  - d. Les Coûts du nettoyage et entretien des chauffages individuels et des foyers individuels à gaz.
5. Les coûts liés à l'approvisionnement en eau chaude.
  - a. Les coûts d'exploitation de l'installation centrale d'approvisionnement en eau chaude.
  - b. Les coûts de la fourniture commerciale indépendante d'eau chaude, y compris à partir d'installations au sens de la lettre a).
  - c. Les frais de nettoyage et d'entretien des appareils à eau chaude.
  - d. Les coûts liés au chauffage et à l'approvisionnement en eau.
6. Les coûts liés aux installations de chauffage et d'approvisionnement en eau.
7. Les frais de fonctionnement de l'ascenseur et du monte-charge.
8. Les frais de nettoyage des rues et d'enlèvement des ordures.
9. Les frais de nettoyage du bâtiment et de lutte contre les nuisibles.
10. Les frais d'entretien du jardin.
11. Les frais d'éclairage.
12. Les frais de ramonage des cheminées.
13. Les frais d'assurance de biens et de responsabilité civile.
14. Les frais de conciergerie.
15. Les frais d'antenne et de raccordement au câble.
  - a. Les frais liés au fonctionnement des installations d'antennes collectives.
  - b. Les coûts d'exploitation de l'installation de distribution privée reliée au réseau câblé à large bande.
16. Les coûts d'exploitation des installations destinées à l'entretien du linge.
17. Autres frais d'exploitation (y compris les frais non mentionnés aux points 1 à 16) :
  - a. Frais généraux d'électricité.
  - b. Coûts d'entretien et de remplissage des extincteurs.
  - c. Coûts de surveillance et de contrôle des installations parafoudres.
  - d. Frais de location des détecteurs de fumée.
  - e. Contrôle de l'eau potable (par exemple, recherche de légionelles).
  - f. Nettoyage des gouttières.
  - g. Coûts des détecteurs d'incendie électroniques automatiques.
  - h. Assurance inventaire.

Cette liste n'est pas exhaustive. Elle se base sur la version actuelle du règlement relatif aux charges d'exploitation (BetrKV).

- 
- (2) À la fin de l'exercice comptable, le bailleur établit un décompte des charges locatives de l'immeuble et des acomptes versés.
  - (3) En cas de départ du locataire au cours d'un exercice comptable, la répartition des frais d'exploitation est effectuée lors du prochain décompte dû, proportionnellement à la durée de location par rapport à l'exercice comptable. Tout supplément doit être compensé par un paiement supplémentaire, tout excédent est remboursé. À l'avenir, un ajustement approprié du paiement anticipé peut être effectué.
  - (4) Si de nouvelles taxes publiques sont introduites, si les frais d'exploitation augmentent ou si de nouveaux frais d'exploitation apparaissent, le bailleur peut les répercuter dans le cadre des dispositions légales et fixer des acomptes appropriés.
  - (5) Les charges (taxe foncière, assurance, nettoyage du bâtiment, etc.) sont facturées en fonction de la surface habitable et utile de l'appartement. Les frais d'énergie (chauffage et eau chaude) sont répartis à 70 % en fonction de la consommation enregistrée et les 30 % restants en fonction de la surface habitable et utile. Les frais de consommation tels que l'eau potable et les eaux usées sont également facturés en fonction de la consommation réelle.  
Sauf accord contraire dans le contrat, les frais d'Internet sont répartis en fonction du nombre de prises (concerne uniquement le Mersinweg 4).
  - (6) Le barème de répartition et la période de facturation peuvent être fixés par le bailleur à sa discrétion si cela n'est pas ou pas entièrement réglementé dans le contrat. Ils peuvent être modifiés à sa discrétion si des raisons urgentes liées à une gestion correcte l'exigent.

#### **B Logement avec loyer charges comprises**

- (1) Dans le cas de baux avec un loyer forfaitaire convenu, les postes énumérés au point A sont payés forfaitairement en plus du loyer hors charges et, le cas échéant, des frais de mobilier et de connexion Internet.
- (2) Dans les deux types de contrats, le bailleur est en droit, à sa discrétion, d'augmenter le loyer par une déclaration unilatérale adressée au locataire, en expliquant en détail l'augmentation. L'augmentation s'applique alors à compter du premier jour du mois suivant la réception de la déclaration.

#### **6. Paiements, prélèvement SEPA, frais :**

- (1) Le loyer est payable mensuellement à l'avance, au plus tard le 5e jour ouvrable (du lundi au vendredi) du mois. La caution et le premier loyer doivent être versés par le locataire ; les loyers suivants sont prélevés sur le compte.
- (2) Le locataire s'engage à délivrer un mandat de prélèvement SEPA pour la durée du bail. La non-remise d'un mandat de prélèvement SEPA valide peut entraîner la résiliation du bail. Le loyer à payer est prélevé chaque mois sur un compte désigné par le locataire. Le locataire autorise expressément le bailleur, à l'échéance ou

après notification préalable, de prélever tous les paiements liés au contrat de location (par exemple, caution, paiements supplémentaires résultant du décompte des charges, frais administratifs, frais de rappel, intérêts de retard, frais liés aux tentatives de prélèvement infructueuses, indemnités d'utilisation, dommages-intérêts).

- (3) Si le bailleur ne dispose pas d'un mandat de prélèvement automatique en bonne et due forme, les créances doivent être virées à l'échéance sur le compte du Studentenwerk Paderborn :

Sparkasse Paderborn–Detmold

IBAN : DE14 476501300016 003 337 BIC : WELADE3LXXX

La date de crédit (date de valeur) sur le compte du bailleur est déterminante pour le respect des délais de virement.

- (4) Si le locataire est en retard dans le paiement du loyer, il doit indemniser le bailleur pour les frais administratifs supplémentaires occasionnés par son retard (rappels, etc.). À cet effet, une indemnité forfaitaire de 10 euros par rappel est facturée. Le locataire est en droit de prouver qu'aucun dommage ou qu'un dommage nettement inférieur aux frais de rappel forfaitaires n'a été subi. Le droit de faire valoir un dommage plus élevé résultant du retard ainsi que le droit de résiliation sans préavis restent inchangés.

## **7. Caution :**

- (1) La caution est exigible avant l'emménagement et ne porte pas intérêt (§ 551 III phrase 5 BGB). Pendant la durée du bail, le locataire ne peut pas compenser la caution avec les créances du bailleur. Le remboursement du solde restant de la caution doit être effectué après établissement du décompte de fin de bail. Il expire 6 mois après la présentation du décompte de fin de bail si son remboursement ne peut être effectué pour des raisons qui ne sont pas imputables au bailleur.
- (2) La caution est utilisée pour régler les créances du bailleur à l'égard du locataire qui sont encore impayées à la fin du bail. Le remboursement de la caution ou d'une partie de celle-ci n'affecte pas la revendication de créances supplémentaires conformément au § 5, al. 2. Le bailleur est en outre en droit de retenir un montant raisonnable de la caution pour couvrir une créance supplémentaire prévisible résultant de décomptes de charges encore impayés.

## **8. Responsabilité du bailleur :**

- (1) La responsabilité sans faute du bailleur pour les vices matériels existant à la conclusion du contrat (responsabilité de garantie) est exclue ; l'article 536 a, paragraphe 1, première alternative du BGB ne s'applique pas à cet égard.
- (2) Le bailleur n'est responsable des dommages corporels et matériels subis par le locataire et ses visiteurs qu'en cas de faute de sa part ou de la part de ses auxiliaires d'exécution. L'

étendue de la responsabilité est limitée à la faute intentionnelle et à la négligence grave. La limitation de responsabilité ne s'applique pas en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique et à la santé.

La limitation de responsabilité s'étend également à la responsabilité pour violation d'obligations cardinales (mise à disposition et entretien).

- (3) Le locataire ne peut compenser la créance de loyer ou faire valoir un droit de rétention que s'il a droit à une indemnisation pour non-respect des obligations du bailleur (§ 536 a BGB) et s'il a notifié son intention par écrit au moins un mois avant l'échéance du loyer.  
Le locataire n'est en droit de réduire le loyer que s'il s'agit de défauts d'aptitude non négligeables (§ 536 I phrase 3 BGB) et si le défaut a été signalé au bailleur en temps utile pour qu'il puisse y remédier. La notification doit être faite par écrit à l'administration du Studentenwerk Paderborn, Wohnraumverwaltung, Mersinweg 2, 33100 Paderborn.
- (4) Une réduction est exclue en raison des restrictions d'utilisation résultant de mesures de conservation ou d'amélioration du logement loué ou du bâtiment ou causées par des facteurs externes.
- (5) Si le locataire est tenu de payer dans le cadre du contrat de location pour différentes raisons, le bailleur est libre d'imputer les paiements reçus du locataire sur la dette de son choix, sans tenir compte de l'indication de l'objet de la dette.

## **9. Obligations du locataire :**

- (1) Le locataire s'engage, pendant la durée du bail, à traiter avec soin et respect les locaux, équipements et installations extérieures destinés à un usage commun et à les laisser toujours propres.
- (2) Le nettoyage du bien loué ainsi que l'aération et le chauffage suffisants des locaux qui lui sont confiés incombent au locataire pendant la durée du bail. Il doit veiller au respect de cette obligation même en son absence. S'il manque à cette obligation de manière fautive et que cela entraîne des dommages au bien loué, il est tenu d'indemniser le bailleur pour les dommages causés.  
Le nettoyage final prévu à la fin du contrat de location et régi par le point 20.1 n'en est pas affecté.
- (3) Aucun produit de nettoyage ou d'entretien agressif ne doit être utilisé pour nettoyer les douches, les toilettes, les lavabos, les kitchenettes et les revêtements de sol. Le locataire est responsable des dommages causés par l'utilisation de produits inappropriés ou par une utilisation incorrecte de ceux-ci, dans la mesure où il en est responsable.
- (4) Les membres d'un groupe d'habitation (colocation, couloirs fermés, etc.) sont responsables du nettoyage des espaces communs au sein du groupe d'habitation. Cela vaut en particulier pour la cuisine, la salle de bain et les toilettes. Les locataires doivent convenir ensemble d'un

et l'afficher dans la cuisine commune si la chambre fait partie d'un groupe d'habitation.

- (5) Le bailleur est en droit, après notification préalable, de vérifier par une visite si le locataire remplit suffisamment son obligation de nettoyage et si le logement loué est dans un état correct.

Si le locataire ne respecte pas son obligation de nettoyage, le bailleur est en droit, après avertissement et fixation d'un délai, d'effectuer ou de faire effectuer les travaux de nettoyage nécessaires aux frais du locataire.

Si le planning de nettoyage indique clairement qui était responsable du nettoyage à ce moment-là, cette personne sera tenue pour responsable en premier lieu. Dans le cas de colocations ou de couloirs fermés, les locataires sont solidairement responsables du respect des obligations de nettoyage. Ils peuvent également être tenus solidairement responsables de la prise en charge des frais.

- (6) Le locataire s'engage notamment à traiter avec soin le logement loué, les parties communes, le mobilier et les installations extérieures. Il reconnaît que tout manquement à son obligation de diligence peut donner lieu à des demandes de dommages-intérêts et à la résiliation du contrat de location.

Il en va de même en cas de violation du règlement intérieur, que le locataire reconnaît comme contraignant dans sa version actuelle. Les parties conviennent que le règlement intérieur remis au locataire lors de la conclusion du contrat de location (annexe) fait partie intégrante du contrat de location.

- (7) Le locataire s'engage à vérifier le bon fonctionnement des détecteurs de fumée au moins une fois par an et à signaler immédiatement tout défaut au bailleur par écrit. En cas de non-respect de cette obligation, le locataire est responsable des dommages consécutifs qui en résultent.

- (8) Le locataire est responsable, sans égard à la faute, des pertes et dommages causés par lui-même, ses visiteurs et ses mandataires ainsi que par ses auxiliaires d'exécution. Si ces pertes et dommages concernent le local loué lui-même, il incombe au locataire de prouver qu'ils n'ont pas été causés par les personnes susmentionnées. À titre de dommages-intérêts, le montant nécessaire à la réparation du dommage ou, si cela est impossible ou inapproprié, au remplacement ou au renouvellement doit être versé. Le bailleur se réserve le droit de faire valoir d'autres dommages.

- (9) Il est interdit de fumer dans les locaux privés. Les frais de nettoyage et de rénovation rendus nécessaires par le tabagisme dans les locaux privés sont à la charge des locataires.

## **10. Clause de rénovation**

Le locataire doit prendre en charge les réparations cosmétiques.



---

**11. Modifications structurelles apportées par le locataire et mesures d'entretien ou d'amélioration :**

- (1) Le locataire doit tolérer les mesures prises par le bailleur qui sont nécessaires ou utiles à l'entretien ou à la réparation de la maison, des locaux loués ou à la prévention des risques. Il est fait référence au § 555 a du BGB (Code civil allemand).  
Il doit maintenir les locaux concernés accessibles et ne doit pas entraver l'exécution des travaux. Le non-respect de cette obligation peut donner lieu à des demandes de dommages-intérêts.
- (2) En outre, le locataire doit tolérer les modifications apportées à l'objet loué dans la mesure où il s'agit de mesures de modernisation. Les dispositions des articles 555 b et suivants du BGB s'appliquent à cet égard.
- (3) Le locataire n'est pas autorisé à effectuer des modifications structurelles ou autres dans les locaux loués ou sur les équipements et installations qui s'y trouvent, qui dépassent l'usage contractuel de l'objet loué, sans l'accord écrit du bailleur.
- (4) Si le locataire a effectué des modifications structurelles avec l'accord du bailleur, il doit en principe les annuler au moment de la restitution de l'objet loué et rétablir l'état d'origine. Le locataire n'est pas tenu de le faire uniquement si le bailleur a confirmé par écrit qu'une remise en état initiale n'est pas nécessaire ou n'est pas souhaitée par le bailleur lors du déménagement. Le locataire doit adresser cette demande au bailleur en temps utile avant la fin du contrat de location.
- (5) Étant donné que le bien loué dispose de buanderies avec lave-linge et sèche-linge, il est interdit au locataire d'installer des appareils supplémentaires dans le bien loué. Il est également interdit au locataire de sécher du linge dans le bien loué.

**12. Accès au bien loué par le bailleur :**

- (1) Dans les cas suivants, le locataire est tenu de permettre au bailleur ou à son représentant d'accéder aux locaux loués après avoir pris rendez-vous pendant les heures de bureau habituelles :
  - a. Pour des raisons justifiées, à intervalles raisonnables, afin de vérifier l'état du bien loué ;
  - b. pour prélever des échantillons d'eau requis par la réglementation sur l'eau potable ou ordonnés par les autorités ;
  - c. pour l'exécution de travaux (entretien et réparation des locaux loués, ainsi que réparation des défauts, maintenance des détecteurs de fumée) et relevé des compteurs ;
  - d. en vue d'une autre location après résiliation du bail ou lorsque la fin du bail est imminente ;
  - e. pour une visite préalable du bien loué avant la date de restitution.
- (2) L'accès doit être autorisé à tout moment afin d'éviter tout danger pour la vie ou la santé des personnes et d'éviter des dommages matériels importants.

- (3) En principe, le bailleur ne peut pénétrer dans les locaux loués qu'avec l'accord du locataire. La mesure/visite doit être annoncée au moins 3 jours à l'avance.
- (4) Le bailleur n'est autorisé à pénétrer dans le bien loué en l'absence et sans le consentement du locataire qu'en cas de danger imminent et en cas de droit d'auto-assistance conformément à l'article 229 du BGB (Code civil allemand).
- (5) Si le locataire refuse l'accès au bien loué ou s'il n'est pas présent à la date annoncée/convenue, il doit indemniser le bailleur pour les dommages qui en résultent (par exemple, les frais de déplacement supplémentaires des artisans).
- (6) Si le locataire ne peut être présent à la date annoncée par le bailleur ou ne peut mandater une personne de confiance, il a la possibilité de donner au bailleur son accord écrit en temps utile pour pénétrer dans le bien loué en son absence.
- (7) Le bailleur peut accéder à tout moment et sans préavis aux parties communes, couloirs et autres pièces également accessibles aux visiteurs ou à des tiers. Il en va de même pour les pièces qui ne sont pas louées, mais dont l'utilisation commune est simplement autorisée.

### **13. Internet :**

Le locataire confirme par sa signature sur une déclaration séparée qu'il a reçu et pris connaissance du règlement d'utilisation de l'accès à Internet.

### **14. Animaux domestiques :**

Le locataire n'est pas autorisé à amener des animaux dans l'appartement, à les garder ou à autoriser des tiers à en amener. Pour les petits animaux courants tels que les oiseaux en cage, les poissons dans des aquariums, etc., une autorisation écrite est délivrée sur demande à la gérance. Celle-ci peut être révoquée à tout moment par la gérance si les résidents se sentent dérangés ( nuisances sonores ou olfactives, etc.).

Les animaux « dangereux » tels que les araignées et/ou les serpents ne sont pas autorisés, même en cage. Le nombre d'animaux peut être limité par la gérance.

### **15. Résiliation anticipée, prolongation tacite :**

- (1) Un accord de résiliation du bail pour résiliation anticipée est possible sur présentation d'un certificat de désinscription. Dans ce cas, le contrat prend fin à la fin du mois suivant celui au cours duquel le certificat de désinscription a été remis au Studentenwerk de Paderborn. Le locataire est responsable de toutes les conséquences résultant de l'omission de notification en temps utile.

- (2) Le contrat de location peut être résilié par les deux parties sans préavis si les conditions légales sont remplies.
- (3) Le bailleur peut notamment résilier le contrat de location sans préavis si
- le locataire porte gravement atteinte aux droits du bailleur en mettant en danger de manière considérable l'objet loué par négligence de son devoir de diligence, ou
  - il le cède sans autorisation à un tiers (§543 II n° 2 BGB), ou
  - est en retard de paiement du loyer ou d'une partie non négligeable du loyer pour deux échéances consécutives (§543 II n° 2a BGB), ou
  - s'il est en retard de plus de deux échéances dans le paiement du loyer pour un montant équivalent à deux mois de loyer (§ 543 II n° 2 b BGB).
- (4) La résiliation doit être faite par écrit et, si elle est prononcée par le locataire, elle doit être adressée au
- Studierendenwerk Paderborn,  
Wohnraumverwaltung, Mersinweg  
2  
33100 Paderborn.
- (5) Une prolongation tacite du contrat de location au-delà de la date d'échéance (§ 545 BGB) est exclue et ne s'applique pas.

#### **16. Remise du bien loué lors du déménagement :**

- (1) Lors de la remise du logement loué, son état est constaté en présence du locataire par un représentant du bailleur et consigné par écrit. Le locataire reconnaît l'état constaté en apposant sa signature. Toute réclamation ultérieure concernant des vices ou défauts non cachés est sans effet juridique.
- (2) À la fin du contrat de location, le local loué, y compris le mobilier, doit être balayé et remis dans un état exempt de toiles d'araignée. L'état du local et de l'ameublement est consigné dans un procès-verbal de remise. Le locataire est tenu d'être présent lors de la remise qui a lieu pendant les heures de service de la gérance. La date de la réception doit être convenue en temps utile (au moins une semaine à l'avance) avec la gérance/le concierge.
- (3) Si le locataire ne les récupère pas, le bailleur est en droit de stocker les objets apportés aux frais du locataire moyennant des frais de stockage journaliers de 10 euros, qui sont convenus de manière contraignante par la présente, sous réserve d'autres droits. Le locataire est en droit de prouver qu'aucun dommage ou qu'un dommage nettement inférieur à ces frais forfaitaires n'a été causé. Le loueur n'est responsable de la perte, de la destruction ou de l'endommagement des objets qu'en cas de comportement intentionnel ou de négligence grave de la part de ses auxiliaires d'exécution. En cas de non-retrait ou de non-paiement des frais de stockage dans un délai d'un mois, le locataire est réputé avoir renoncé à la propriété de ces objets. Le loueur est en droit de disposer des objets à sa guise

sans que le locataire ne puisse faire valoir de droits à cet égard, auxquels le locataire renonce dès à présent de manière définitive et irrévocable.

- (4) En cas de dommages causés à l'objet loué ou au mobilier qui s'y trouve, le locataire est tenu de verser des dommages-intérêts. En cas de dommages causés à l'objet loué ou aux équipements qui s'y trouvent, il incombe au locataire de prouver qu'il n'est pas responsable des dommages. Le locataire est également responsable des personnes auxquelles il a permis l'accès à ses locaux, indépendamment de leur responsabilité dans les dommages.

#### **17. Responsabilité du locataire :**

- (1) Si plusieurs personnes ont loué ensemble le logement (contrat de location collectif), elles sont solidairement responsables de tous les aspects du contrat de location. Chaque locataire doit accepter les faits concernant la personne ou le comportement des autres locataires ou utilisateurs autorisés de l'objet loué qui ont une incidence sur le contrat de location ou justifient des dommages-intérêts, pour et contre lui-même.
- (2) Si le contrat de location d'un locataire prend fin, le nouveau locataire reprend le contrat de location. La fin du contrat de location et l'entrée en vigueur du nouveau locataire font l'objet d'un accord écrit qui vient compléter le contrat de location. Si les locataires restants ont des réserves quant à la libération des colocataires du contrat de location en raison de la responsabilité solidaire, ils doivent en informer le bailleur par écrit dans un délai d'un mois à compter de la prise de connaissance.
- (3) Les déclarations concernant la durée du contrat de location doivent être faites par tous les locataires au bailleur. Néanmoins, le bailleur est en droit d'accepter une déclaration de volonté faite par un seul locataire, notamment en vue de la résiliation du contrat de location, comme si cette déclaration avait été faite par tous les locataires. Les locataires déclarent expressément par la présente qu'ils acceptent cette disposition et s'autorisent mutuellement à remettre et à recevoir les déclarations de volonté correspondantes.

#### **18. Informations relatives à la protection des données et informations conformément aux articles 13 et 14 du règlement général sur la protection des données (RGPD) de l'UE :**

(1) Collecte et stockage des données à caractère personnel

Aux fins de la conclusion et de l'exécution du contrat de location, les données à caractère personnel suivantes sont collectées :

- Coordonnées du locataire, telles que prénom et nom, date de naissance, adresse, numéro de téléphone (fixe et mobile), numéro de fax, adresse e-mail, ainsi que
- les données nécessaires à l'exécution du contrat de location, telles que les coordonnées bancaires et les données de paiement, les données relatives au contrat, au bien immobilier, au logement, à la surface habitable, à la consommation de chauffage/d'eau chaude/d'eau, ainsi que la correspondance.

Le traitement des données vise à garantir que les obligations du bailleur découlant du présent contrat et de son exécution envers le(s) locataire(s) puissent être remplies et que le bailleur puisse vérifier le respect des obligations du/des locataire(s) (exécution du contrat conformément à l'art. 6, al. 1, phrase 1, b) et f) du RGPD).

Les données sont également collectées, traitées et stockées électroniquement par le bailleur, dans la mesure où cela est nécessaire à l'exécution de ses obligations légales et contractuelles. À la fin du contrat de location, les données à caractère personnel du/des locataire(s) sont supprimées au plus tard à l'expiration des délais de prescription légaux (§§ 195 et suivants du BGB), dans la mesure où elles ne sont pas nécessaires à l'exécution des obligations fiscales et/ou commerciales (obligations/délais de conservation) du bailleur.

Le bailleur veille à ce que les données à caractère personnel du/des locataire(s) soient protégées contre l'accès et la prise de connaissance par des tiers grâce à des mesures techniques et organisationnelles appropriées.

(2) Transmission des données à des tiers

Dans la mesure où cela est nécessaire pour l'exécution du contrat de location conformément à l'art. 6, al. 1, phrase 1, let. b du RGPD, les données à caractère personnel ne sont transmises que dans la mesure nécessaire et dans chaque cas particulier à :

- Entreprises de relevé et de facturation ainsi que services publics
- Autorités/administration fiscale
- Assureurs immobiliers et assureurs responsabilité civile
- Concierges, artisans, prestataires de services
- agents immobiliers
- Conseillers fiscaux et juridiques ainsi que banques

Si nécessaire, un contrat de traitement des données est conclu avec ces prestataires de services.

Les données à caractère personnel ne peuvent être transmises que dans la mesure où cela est nécessaire à la bonne exécution du contrat de location. Les employés et les prestataires de services mandatés sont tenus à la confidentialité et au respect des dispositions relatives à la protection des données. Les données ne sont pas transmises à des fins publicitaires.

Aucune prise de décision automatisée (y compris le profilage) au sens de l'article 22 du RGPD n'est utilisée. En outre, les données du locataire ne sont pas transmises à des pays tiers.

(3) Responsable du traitement des données/délégué à la protection des données de l'entreprise

Le propriétaire ou les personnes mandatées par lui sont responsables du traitement des données. À cet égard, il est fait référence au contrat de location.

Le délégué à la protection des données du responsable susmentionné est joignable à la même adresse.

(4) Remarque concernant les droits du locataire concerné

Le locataire a le droit :

- révoquer un consentement donné (art. 7, al. 3 du RGPD) ;
- obtenir des informations sur les données personnelles enregistrées (art. 15 du RGPD) ;
- rectifier ou supprimer ses données (art. 16 et 17 du RGPD) ;
- limiter le traitement des données à caractère personnel (art. 18 du RGPD) ;
- Transférabilité de ses données personnelles (art. 20 RGPD) ;
- droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente (art. 77 du RGPD) ;
- Opposition au traitement des données à caractère personnel (art. 21 du RGPD).

Le locataire a pris connaissance des informations contenues dans cette annexe et de la déclaration de confidentialité qui y est associée. Celles-ci font partie intégrante du contrat de location.

## **19. Divers :**

### **(1) Le bailleur décline toute responsabilité en cas de :**

- a. la perte ou l'endommagement des objets apportés, même en raison de défauts et de vices de la maison et de ses installations, sauf si le dommage ou la perte a été causé intentionnellement par le bailleur ou ses auxiliaires d'exécution,
- b. la distribution incorrecte ou la perte du courrier ou des objets remis au locataire,
- c. les défauts visibles existant lors de la remise du logement loué et non signalés par écrit,
- d. les dommages et la perte de véhicules, même si ceux-ci sont garés sur les places de stationnement prévues à cet effet ou dans d'autres zones prévues à cet effet dans le complexe résidentiel. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de dommages causés aux locataires par des personnes n'appartenant pas au personnel du Studentenwerk de Paderborn.

### **(2) Cession des locaux loués à des tiers :**

Toute sous-location, même partielle, ou cession d'usage des locaux loués à des tiers est interdite sans l'autorisation du bailleur. Il en va de même pour l'accueil de tiers dans les locaux occupés par le locataire. Toute infraction à cette règle autorise le bailleur, après avertissement préalable, à résilier le contrat sans préavis.

### **(3) En outre, le locataire n'est pas autorisé à :**

- a. d'apporter des meubles supplémentaires (dans le cas de chambres meublées) et des appareils électroménagers de grande taille (tels que machines à laver, réfrigérateurs, etc.) ainsi que d'autres appareils à forte consommation d'énergie sans l'accord du bailleur, ni de modifier l'équipement et l'aménagement de la pièce. Cela concerne également la peinture des murs, plafonds, radiateurs, fenêtres, sols ainsi que les meubles appartenant au bailleur,
- b. laisser les objets apportés dans la pièce ou le bâtiment loué à la fin du contrat de location, sauf si le bailleur fait valoir un droit de gage,
- c. faire faire soi-même des clés ou de les remettre à d'autres personnes,
- d. de garer des véhicules désimmatriculés sur les parkings appartenant à la résidence. En cas d'infraction, le bailleur est en droit de faire enlever ou remorquer le véhicule après avoir adressé une mise en demeure. Les frais sont à la charge du locataire. Le bailleur se réserve le droit de faire valoir d'autres droits à réparation. Les cuisines, douches et buanderies ne peuvent être utilisées que par les résidents de l'immeuble.

Toute infraction aux dispositions mentionnées au paragraphe 3 autorise le bailleur, après avertissement et fixation d'un délai, à résilier le contrat sans préavis.

- (4) Le droit de jouissance dans les résidences gérées par le Studentenwerk est exercé par la direction, qui délègue à son tour ce droit à la direction de la gestion des bâtiments. Celle-ci peut déléguer le droit de jouissance aux concierges/gérants responsables des résidences.

## **20. Restitution du bien loué, forfait de nettoyage final :**

- (1) À la fin du contrat de location, le locataire doit restituer le bien loué au plus tard le 10 heures, débarrassé(e) de ses effets personnels et avec tout l'inventaire loué. Le locataire est uniquement tenu de restituer l'objet loué conformément au point 11, alinéa 2. Le bailleur procède à un nettoyage final complet aux frais du locataire. Le nettoyage final est effectué rapidement après la remise au bailleur afin de pouvoir relouer le bien loué. Les frais forfaitaires d'un montant de 110,00 € sont à la charge du locataire.
- (2) La date prévue du déménagement doit être communiquée par écrit à la gérance au moins une semaine à l'avance. Une date de remise doit être convenue avec la gérance en tenant compte des heures de service, lors de laquelle un représentant du bailleur consigne l'état de l'objet loué et du mobilier dans un procès-verbal écrit. Celui-ci doit être signé par le locataire.
- (3) Le locataire est tenu de communiquer sa nouvelle adresse au bailleur avant son déménagement.

## **21. Règlement intérieur :**

- (1) La cohabitation dans un immeuble résidentiel exige un respect mutuel, c'est pourquoi tout tapage et toute nuisance envers les colocataires et le voisinage doivent être évités.
- (2) Les locataires doivent garder à l'esprit que le loyer et les charges ne couvrent que les coûts et que leur montant dépend de la volonté de chacun de préserver les biens qui lui sont confiés et de maintenir les coûts de consommation d'eau, de gaz et d'électricité dans des limites normales (économies d'énergie). Les douches, salles de bains, cuisines, etc. ne peuvent être utilisées que par les résidents de l'immeuble. Une consommation inutile entraîne une augmentation des frais généraux et donc une augmentation du loyer contractuel.
- (3) Les nuisances sonores sont à proscrire. Le calme doit être respecté entre 13h et 15h et après 22h. Cela vaut également pour la radio et la télévision, qui ne doivent pas être audibles par les autres locataires.
- (4) Les déchets et ordures doivent être jetés dans les conteneurs prévus à cet effet.
- (5) Les déchets encombrants tels que les meubles et les matelas ne font pas partie des ordures ménagères et doivent être éliminés par le locataire lui-même. Les objets déposés illégalement dans la résidence seront éliminés à la charge du locataire.

- (6) Il est interdit de jeter ou de verser quoi que ce soit par les fenêtres ou depuis les balcons. Les chambres, les couloirs et les escaliers/cages d'escalier doivent être maintenus propres.
- (7) Il est interdit de laisser des objets de toute nature (en particulier des vélos, etc.) dans les chambres, les cages d'escalier ou les couloirs. Les caddies n'ont pas leur place sur le terrain des résidences. Les issues de secours doivent rester dégagées à tout moment. Pour des raisons de sécurité, les portes coupe-feu des couloirs doivent rester fermées. Les manifestations de toute nature sont interdites dans les cages d'escalier et les couloirs.
- (8) Le locataire est responsable des dommages causés aux murs lors de la fixation d'étagères, de tableaux, etc. L'utilisation de vis, clous, punaises, etc. sur le mobilier, les portes et dans les salles d'eau n'est pas autorisée.
- (9) Il est interdit de brancher des appareils de chauffage. Il est également interdit de modifier les câbles et les raccordements électriques.
- (10) Il est interdit d'installer des antennes extérieures, des stores et des volets roulants extérieurs, ainsi que de placer des pots de fleurs à l'extérieur devant les fenêtres.
- (11) Les appareils de radio et de télévision doivent être déclarés auprès du centre de perception des redevances. Les redevances sont à la charge du locataire.
- (12) Les meubles fournis ne peuvent être retirés du logement loué sans l'accord écrit du bailleur et aucun meuble supplémentaire ne peut être ajouté sans l'accord du bailleur.
- (13) Les portes extérieures du complexe résidentiel doivent être fermées entre 23 heures et 7 heures, non seulement lorsqu'elles sont utilisées, mais également lorsqu'elles sont ouvertes.
- (14) La chambre doit être fermée à clé lorsque vous la quittez.
- (15) Dans l'intérêt de la protection contre les incendies, les matériaux facilement inflammables ne peuvent être conservés dans la chambre louée que dans la mesure nécessaire.
- (16) Les locaux et emplacements prévus à cet effet doivent être utilisés pour garer les vélos ou les véhicules à moteur. Il est interdit de garer des véhicules à d'autres endroits du complexe résidentiel. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de vol, de vandalisme, etc.
- (17) Lors de l'utilisation des ascenseurs disponibles, les règles d'utilisation spécifiques applicables doivent être respectées.
- (18)** Les matelas, qui reposent sur toute leur surface sur les sommiers, doivent être relevés plusieurs fois par semaine pour être aérés. C'est le seul moyen d'éviter la formation de moisissures  
/moisissures sur la face inférieure des housses en mousse. En cas de détérioration d'un matelas, le locataire doit prendre en charge les frais de remplacement.



## **22. Obligation d'information selon la loi allemande sur le règlement des litiges de consommation**

Le bailleur n'est ni disposé ni tenu de participer à une procédure de règlement des litiges devant un organisme de conciliation des consommateurs conformément à la loi sur le règlement des litiges de consommation (VSBG).

La loi sur le règlement des litiges de consommation exige toutefois que le locataire soit néanmoins informé de l'existence d'un organisme de conciliation compétent pour lui :

Organisme général de conciliation des consommateurs du Zentrum für Schlichtung e. V.  
(Centre de conciliation) Straßburger Str. 8  
77694 Kehl  
Internet : [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

## **23. Clause de sauvegarde :**

- (1) Si une partie des présentes conditions générales de location est nulle ou contestable, la validité du contrat n'en est pas affectée. La disposition invalide doit plutôt être remplacée par une disposition qui correspond à l'objectif de la disposition invalide sur le plan économique et juridique.
- (2) Les accords annexes et/ou les modifications du contrat doivent être consignés par écrit pour être valables. Aucun accord annexe n'a été conclu au sujet du présent contrat. La renonciation à l'exigence de la forme écrite doit également être consignée par écrit pour être valable et ne peut donc être convenue, même d'un commun accord, oralement ou implicitement.
- (3) Le lieu d'exécution est Paderborn.