

Annexe VI

CONTRAT DE GESTION PUBLIQUE AVEC TRAVAUX

Vu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, plus particulièrement son article 19 ;

IL EST CONCLU :

ENTRE :

1.

.....

opérateur immobilier public (art. 2, 4° de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement)

appelé le gérant,

ET :

2. Madame, Monsieur

titulaire d'un droit réel de propriété /copropriété /usufruit /usage/ habitation/ emphytéose/ superficie sur l'immeuble sis

Logement dont la surface habitable est inférieure à 28 m2 ?	oui- non	Logement meublé ?	oui - non
ADRESSE			
Etage/coté/ N) d'identification		numéro de matrice cadastrale	
CODE POSTAL		COMMUNE	
Le bien est-il occupé ?	oui- non	Personne de contact pour la visite éventuelle du bien	
type de logement			

appelé le titulaire de droits réels,

un contrat de gestion publique, comme prévu aux articles 18 et suivants de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Art. 1^{er}

Le gérant gèrera l'immeuble précité du titulaire de droits réels en vue de le mettre en location, moyennant une redevance fixée conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement. Cette redevance est allouée mensuellement à concurrence d'un montant de

Cette redevance est liée à l'indice visé à l'article 1728 bis, § 1er, alinéa 4 du Code civil tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993, portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

Elle est adaptée chaque année au 1er janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice des prix du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice du mois d'août de l'année précédente.

Art. 2

Après examen de l'immeuble, il s'avère qu'il est nécessaire de procéder aux travaux suivants, afin de rendre le bien compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visés à l'article 4 du Code bruxellois du Logement :

.....

Cette liste de travaux est établie sous réserve de travaux supplémentaires imprévisibles au jour de la conclusion du présent contrat et qui s'avèreraient nécessaires pour rendre le bien compatibles avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visés à l'article 4 du Code bruxellois du Logement .

Le gérant paiera tous les frais générés par ces travaux au nom du titulaire de droits réels. Le titulaire de droit réel doit remboursement de tous ces frais à l'opérateur public.

Le gérant a le droit de prélever le montant des frais engagés sur la base précitée sur les redevances payées au titulaire de droit réel.

Art. 3

En contrepartie de ses services, le gérant a droit à une rémunération de

Au cas où, sur base de l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement, le mandat de gestion publique est imposé par le gérant, cette rémunération ne pourra excéder 10% de la redevance allouée au titulaire de droits réels.

Il a le droit de prélever cette rémunération sur les redevances dues au titulaire de droit réel.

Le solde éventuel, subsistant après le remboursement des frais générés par l'exécution des travaux et par le paiement de la rémunération du gérant, comme prévu à l'alinéa précédent, revient au titulaire de droits réels. Ce règlement pourra s'opérer sur le compte bancaire n° ouvert au nom du titulaire de droits réels.

Art. 4

Le gérant a l'obligation de remettre au titulaire de droits réels, tous les trois mois, une fiche de calcul, précisant les éléments suivants :

- 1°/ les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble, ainsi que les documents justificatifs y afférents ;
- 2°/ tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que les documents justificatifs y afférents ;
- 3°/ le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le titulaire de droits réels, déduction faite de la part des redevances affectées à leur remboursement.

Art. 5

Le gérant a l'obligation d'informer le titulaire de droits réels des modalités de transmission des baux qu'il aura conclus pour compte de celui-ci, ainsi que de toute modification, transmission ou dissolution de ces contrats.

Art. 6

Pour le surplus, les obligations respectives du gérant et du titulaire de droits réels sont réglés par le droit commun de la gestion d'affaires, conformément aux articles 1372 et suivants du Code civil.

Art. 7

En cas de litige résultant de l'exécution de la présente convention, le juge de paix compétent en fonction de la situation de l'immeuble géré, est compétent.

Art. 8

Le présent contrat prend effet le pour se terminer le
sauf reprise anticipée du bien par le titulaire de droit réel conformément aux dispositions de l'article 22 du Code bruxellois du logement.

(date et signature)

Bijlage VI

**OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT HET OPENBAAR
BEHEER MET DE UITVOERING VAN WERKEN**

Gelet op de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en inzonderheid op artikel 19 ;

ER WORDT OVEREENGEKOMEN :

TUSSEN :

1.

.....

openbaar vastgoedbeheerder (art. 2, 4°, van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode)

de beheerder genoemd,

EN :

2. Mevrouw, de Heer

houder van een zakelijk eigendomsrecht /mede-eigenaar /vruchtgebruiker /gebruiker / bewoner / erfpachter / houder van een recht van opstal van de woning gelegen

Woning met een Bewoonbare Oppervlakte van Minder dan 28 m2	ja- neen	Gemeubelde woning	ja - neen
ADRES			
Verdiep./zijde Identificatienr.		nummer Kadastrale legger	
POSTCODE		GEMEENTE	
Is het goed Bewoond? type woning	ja- neen	Contactpersoon Voor een even- tueel bezoek van het goed	

houder van zakelijke rechten genoemd,

een overeenkomst met betrekking tot het openbaar beheer, zoals vastgesteld in artikel 18 en volgende van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Art. 1

De beheerder dient het voormelde gebouw van de houder van zakelijke rechten met het oog op de verhuring ervan te beheren tegen een vergoeding die wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode. Deze vergoeding wordt maandelijks uitgekeerd ten belope van

Deze vergoeding is gekoppeld aan de index bedoeld in artikel 1728 bis, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit werd ingevoegd bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 houdende uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

Ze wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op grond van de in percentage uitgedrukte toename of vermindering van de prijsindex van de maand augustus van het jaar dat aan de herziening voorafgaat, vergeleken bij de index van de maand augustus van het jaar daarvoor.

Art. 2

Na onderzoek van het gebouw blijkt dat de onderstaande werken uitgevoerd moeten worden om het goed in overeenstemming te brengen met de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode :

.....

Deze lijst met werken werd opgesteld onder voorbehoud van bijkomende werken die niet te voorzien waren op de dag waarop deze overeenkomst wordt gesloten en die noodzakelijk zouden blijken om het goed in overeenstemming te brengen met de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

De beheerder betaalt alle kosten die door deze werken worden veroorzaakt in naam van de houder van zakelijke rechten. De beheerder van zakelijke rechten dient al deze kosten terug te betalen aan de openbare vastgoedbeheerder.

De beheerder heeft het recht de kosten, die zijn aangegaan op grond van wat voorafgaat, af te houden van de sommen die aan de houder van zakelijke rechten worden betaald.

Art. 3

In ruil voor die diensten heeft de beheerder recht op een vergoeding van

Wanneer op grond van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode het openbaar beheersmandaat wordt opgelegd door de beheerder, dan mag die vergoeding niet meer bedragen dan 10 % van de som die aan de houder van zakelijke rechten wordt doorgestort.

Hij heeft het recht deze vergoeding af te houden van de sommen die aan de houder van zakelijke rechten zijn verschuldigd.

Het saldo dat eventueel overblijft na terugbetaling van de kosten veroorzaakt door de uitvoering van de werken en door de uitbetaling van de vergoeding aan de beheerder zoals bedoeld in het vorige lid komt toe aan de houder van zakelijke rechten. Dit kan worden vereffend op bankrekening nr. die op naam van de houder van zakelijke rechten geopend werd.

Art. 4

De beheerder heeft de plicht aan de houder van zakelijke rechten om de drie maanden een berekeningsfiche voor te leggen waarin de volgende elementen vermeld staan :

- 1° de onderhouds- en herstellingskosten voor het gebouw, alsook de verantwoordingsstukken die hierop betrekking hebben ;
- 2° alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook de verantwoordingsstukken die hierop betrekking hebben ;
- 3° het saldo van de gemaakte kosten, dat door de houder van zakelijke rechten betaald moet worden, met aftrek van het deel van de sommen dat reeds aan de terugbetaling hiervan besteed werd.

Art. 5

De beheerder heeft de plicht de houder van zakelijke rechten op de hoogte te stellen van de wijze van overdracht van de huurovereenkomsten die de beheerder voor hem heeft gesloten, alsook iedere aanpassing, overdracht of ontbinding van deze overeenkomsten.

Art. 6

Daarenboven worden de respectieve verplichtingen van de beheerder en van de houder van zakelijke rechten geregeld door het gemeenrecht van het zakenbeheer overeenkomstig artikel 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 7

In geval van geschil als gevolg van de uitvoering van deze overeenkomst is de vrederechter bevoegd in functie van de ligging van het beheerde gebouw.

Art. 8

Deze overeenkomst treedt in werking op en loopt af op, behoudens vroegtijdige overname door de houder van zakelijke rechten, overeenkomstig de bepalingen van artikel 22 van de Brusselse Huisvestingscode.

(datum en handtekening)