

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2016/31100]

17 DECEMBER 2015. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren. — Addendum

Addendum bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, verschenen in het *Belgisch Staatsblad* van 8 januari 2016, pagina's 528 tot 542.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2016/31100]

17 DECEMBRE 2015. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales. — Addendum

Addendum à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, publié au *Moniteur belge* du 8 janvier 2016, pages 528 à 542.

Bijlage I bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

Naam : Voornamen :

geboren te :, op/...../..... enerzijds

Adres :

(woonplaats of maatschappelijke zetel)

Eigenaar van het hierna aangeduide gebouw.

hierna "de verhuurder" genoemd

en,

anderzijds,

De vereniging zonder winstoogmerk

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is

waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van, nr

bekendgemaakt werden en erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op

hierna "de huurder" genoemd.

PREAMBULE

Overwegende dat de huurder, als sociaal verhuurkantoor, tot doel heeft woningen te huren als hoofdhuurder en deze woningen in onderhuur te geven aan minderbedeelden of aan personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren;

Dat de huurder de verhuurder zekerheid geeft inzake de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en de herstelling van het goed in de oorspronkelijke staat op het einde van de huurovereenkomst, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom;

Overwegende dat de huurder de woning onderverhuurt aan een onderhuurder die beantwoordt aan een profiel van vastgestelde maximale inkomens en dat hij indien nodig in de organisatie van sociale begeleiding voorziet;

Overwegende dat de verhuurder kennis heeft genomen van de door de huurder

nagestreefde doelen en van de aangewende middelen om deze te bereiken;

Dat deze overeenkomst deel uitmaakt van een project dat de huurder in staat stelt zijn maatschappelijk doel te bereiken, terwijl de verhuurder zijn goed in alle financiële zekerheid rendabel kan maken;

Overwegende dat de partijen bij de vaststelling van de huurprijs uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de waarborgen die de verhuurder zal genieten zoals hierboven bepaald alsook met de specifieke kenmerken van het verhuurde goed (voorwaarden van vraag en aanbod, ligging van het goed, omgeving, enz.).

Overwegende dat, mocht de erkenning van de huurder worden ingetrokken door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de in deze overeenkomst bedoelde woning(en) kan/kunnen worden overgedragen aan een ander erkend SVK, opdat dit het huurbeheer ervan zou voortzetten.

Is overeengekomen hetgeen volgt :

1. Voorwerp van de overeenkomst.

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/deel van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen te en bestaande uit

De verhuurder verklaart op de hoogte te zijn dat het hierboven nader beschreven goed door de huurder volledig zal worden onderverhuurd aan één of meer onbemiddelde of in een moeilijke sociale positie verkerende natuurlijke personen.

Het goed wordt bestemd voor :

- de hoofdverblijfplaats;
- een tijdelijke bewoning onder de vorm van een transitwoning;
- studentenhuisvesting;
- een huisvestingsproject voor personen met een handicap;

De Verhuurder verklaart dit uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. Duur.

a) De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van drie jaar, die ingaat op en op ten einde loopt na opzeg door één der partijen minstens drie maanden vóór het einde van de overeengekomen termijn.

Mits akkoord van beide partijen zal deze huurovereenkomst evenwel kunnen worden opgezegd na het eerste of het tweede jaar bij een ter post aangetekende brief.

Onverminderd elk tegenstrijdig beding of elke tegenstrijdige overeenkomst wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een opzeg die binnen de vastgelegde termijnen ter kennis wordt gebracht, na drie jaar of indien de huurder op de vervaldatum zonder verzet van de verhuurder de woning blijft betrekken en zelfs indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen de partijen, geacht gesloten geweest te zijn voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur van kracht is geworden.

b) Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, die ingaat op en op ten einde loopt na opzeg, die door één der partijen minstens zes maanden vóór het einde van de vervaldatum bij aangetekende brief betekend wordt.

De huurder zal op elk ogenblik een einde kunnen maken aan deze huurovereenkomst mits opzeg betekend per aangetekende brief drie maanden vooraf en betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of een maand huur indien de huurovereenkomst ten einde loopt vóór het einde van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

c) De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzegstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzeg gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De opzeg vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzeg vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzegstermijn worden ingesteld. Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzeg door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

d) Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben of meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeg door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid voor vervroegde ontbinding uit te sluiten of te beperken.

3. Huurprijs.

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan en aanvaard tegen betaling van een maandelijks huurprijs van euro.

(Facultatief) Wanneer het goed binnen een geografisch gebied gelegen is zoals bepaald in artikel 1, 10°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, wordt deze maandelijks huur met tien procent verhoogd, ofwel euro en dit, voor een duur van (maximum drie jaar).

Deze dient vooraf betaald te worden binnen de eerste vijf dagen van de maand waarop hij betrekking heeft en wordt behoudens nieuwe instructies van de verhuurder gestort op rekening nr.

4. Indexering.

Onverminderd de toepassing van artikel 20, § 2, van het besluit van [...] houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing gebeurt volgens de onderstaande formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

5. Waarborg.

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 3 bedoelde huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is :

+ ofwel gelijk aan tweemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven. Hij wordt op initiatief van de verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten gunste van de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening prioritair aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke niet vervullen van de verplichtingen van de huurder.

+ ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden samengesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van maandelijkse vaste afbetalingen van euro gedurende maanden (maximum 36 maanden).

In het kader van dit contract belooft dit bedrag euro.

6. Lasten.

a) Privé-lasten

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) Gemeenschappelijke lasten

Naast de hierboven bedoelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de syndicus of door de verhuurder.

De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming limitatief is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhoudskosten, verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Wat de salariering van de syndicus betreft, worden de lasten verdeeld ten belope van ... % voor de huurder en ... % voor de verhuurder.

7. Gedeeltelijke voorschotten.

Als gedeeltelijk voorschot betaalt de huurder elke maand samen met zijn huur de volgende sommen :

a) euro voor de gemeenschappelijke lasten;

b) euro voor de verwarming;

c) euro voor het warm water;

d) euro voor het stadswater,

of in totaal..... euro.

Indien de bedragen van deze gedeeltelijke voorschotten ontoereikend zijn, kunnen ze worden aangepast. Daarbij wordt rekening gehouden met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder gericht.

8. Verzekeringen.

De huurder zal de woning verzekeren tegen brand, storm, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbreuk en vandalisme; deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van een diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgende modaliteiten :

- Naam van de verzekeraar

- Polisnummer

Hij moet de betaling van de premies op elk ogenblik kunnen verantwoorden.

9. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomsten wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. De verhuurder verklaart dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen, wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed opgemaakt uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst.

10. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de verhuurder.

Tenzij anders overeengekomen, verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen werden verricht zonder zijn schriftelijke toestemming.

11. Onderhoud en herstellingen.

Tenzij anders overeengekomen, draagt de verhuurder de ruwbouwwerken, de grote herstellingen en in het algemeen alle herstellingen die nodig kunnen zijn, buiten de herstellingen ten laste van de huurder overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten minste eenmaal per jaar alsook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en laat hij de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en voor het vegen van de schoorstenen.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt, zowel binnen als buiten, alle schade veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal. Hij houdt de luiken, evenals alle water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingstoestellen en -leidingen, de sanitaire installaties en afvoerleidingen, de bel, telefooninstallatie enz. in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen vorstschade en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het goed in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

Laat de huurder de onderhouds- en herstellingswerken waarvoor hij moet instaan niet tijdig uitvoeren, dan heeft de verhuurder, na ingebrekestelling betekend per aangetekende brief, het recht deze werken voor rekening van de huurder door een derde te laten uitvoeren. De huurder moet aan de verhuurder dan het bedrag van de door hem uitgegeven sommen betalen.

De huurder is verplicht de renovatie- of herstellingswerken in het gebouw te gedogen zelfs als ze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart van elke schadeloosstelling wegens gebruikshinder af te zien. De huurder is verplicht de verhuurder of zijn afgevaardigde toegang te verlenen tot het goed indien de werken dit vereisen.

12. Verhaal.

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vaststaat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

De huurder gebruikt het goed als een goede huisvader en stelt de verhuurder onmiddellijk in kennis van enige schade aan het dak of alle andere grote herstellingen die wettelijk ten laste van de verhuurder vallen.

13. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

14. Aanplakking - bezoek.

Drie maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzeg alsook wanneer het goed te koop wordt gesteld, moet de huurder tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed vrij en volledig kunnen bezoeken volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten. Gedurende de volledige huurperiode mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed bezoeken na afspraak.

15. Huishoudelijk reglement.

De huurder is gehouden het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde na te leven alsook alle wijzigingen die daaraan zouden worden aangebracht en toe te zien op de uitvoering ervan. Hij verbindt zich tot naleving van alle beslissingen die de vergadering van mede-eigenaars heeft genomen of zou nemen overeenkomstig het reglement van mede-eigendom. De huurder kan deze documenten inkijken bij

16. Taksen en belastingen.

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing, waarop de onderhuurder als gezinshoofd recht heeft, wordt aangevuld door de huurder en door hem aan de verhuurder overgemaakt.

De verhuurder of de huurder dient de aanvraag bij de administratie in. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

17. Energieprestaties

De huurder verklaart van de verhuurder het EPB-certificaat dat bij het onroerend goed hoort, ontvangen te hebben.

18. Hoofdelijkheid.

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welke hoofde ook.

19. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren.

Opgemaakt te Brussel op, in vier exemplaren, waarvan er drie worden overgemaakt aan de verhuurder voor registratie, terwijl het vierde in handen van de huurder blijft.

De verhuurder,

De huurder,

De huurder moet de vernieuwings- of herstellingswerkzaamheden in het gebouw gedogen zelfs als deze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart af te zien van iedere vergoeding wegens hinder. Hij is gehouden de verhuurder of zijn afgevaardigde toegang te verlenen tot het goed indien de werken dit vereisen.

13. Verhaal.

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vaststaat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

14. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

15. Aanplakking – bezoek.

Behoudens andersluidende overeenkomst, moet de huurder, twee maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzeg alsook wanneer het goed te koop wordt gesteld, tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed op afspraak vrij en volledig kunnen bezoeken. Gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de ruimten bezoeken door middel van een afspraak en volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde afspraken.

16. Ontbinding ten nadele van de huurder.

Bij ontbinding van de huurovereenkomst in zijn nadeel draagt de huurder alle lasten, kosten en onkosten die voortvloeien of kunnen voortvloeien uit deze ontbinding en betaalt hij naast de vóór zijn vertrek vervallen huurgelden een opzegvergoeding gelijk aan de huurprijs van drie maanden en voor dezelfde periode zijn aandeel in de lasten dat onveranderd blijft niettegenstaande zijn vertrek uit het goed.

17. Hoofdelijkheid.

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welken hoofde ook.

18. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst binnen de twee maanden van haar ondertekening registreren.

19. Taksen en belastingen.

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. Het verzoek om verlaging van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft als gezinshoofd wordt door de verhuurder ingevuld en bij de administratie ingediend. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

20. De huurder verklaart kennis van dit besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, genomen te hebben.

21. Persoonlijke gegevens

De huurder geeft toestemming aan het Bestuur om, in toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, toegang te krijgen tot zijn persoonlijke gegevens beschikbaar bij de bevoegde diensten van de FOD Financiën, van het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en van de plaatselijke besturen.

Gedaan in Brussel, op in vier exemplaren waarvan er drie aan de verhuurder voor registratiedoeleinden worden uitgereikt, de vierde blijft in handen van de huurder.

Annexe I à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales

CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignes :

Nom : Prénoms :

Né à :, le/...../.....

d'une part

adresse : (domicile ou siège social)

propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

ci-après dénommé(s) "le bailleur".

et,

d'autre part,

L'Association sans but lucratif

dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°

agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

ci-après dénommé "le preneur".

PREAMBULE

Attendu que le preneur a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de prendre des logements en location comme locataire principal, de remettre ces logements en sous-location à des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

Que le preneur garantit au bailleur la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté;

Attendu que le preneur sous-loue le logement à un sous-locataire répondant à un profil de revenus maxima définis, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social;

Attendu que le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre;

Que la présente convention s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière;

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le bailleur, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué (conditions de l'offre et de la demande, localisation du bien, environnement, etc.).

Attendu qu'en cas de retrait de l'agrément du preneur par la Région de Bruxelles-Capitale, le(s) logement(s) visé(s) dans la présente convention, pourront être transférés par le bailleur, à une autre AIS agréée, afin qu'elle en poursuive la gestion locative.

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé comprenant

Le bailleur reconnaît savoir que le bien mieux décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile.

Le bien sera affecté à :

- la résidence principale;
- une occupation temporaire sous la forme d'un logement de transit;
- du logement étudiant;
- Un projet de logements pour personnes handicapées;

Le bailleur déclare l'accepter expressément.

2. Durée.

a) Le bail est consenti pour une durée de 3 ans prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Toutefois, moyennant l'accord des 2 parties, ce bail pourra être résilié à l'issue de la première ou de la deuxième année par lettre recommandée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, au terme des trois années ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

b) Ce bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance, par lettre recommandée.

Par ailleurs, le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé donné par lettre recommandée, trois mois d'avance, moyennant le paiement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer, si le bail prend fin avant l'expiration de la première, deuxième ou de la troisième année du bail.

c) Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

d) Le bailleur peut également mettre fin au bail à l'expiration du premier et du deuxième triennat en donnant congé six mois à l'avance s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie à condition que ces travaux :

- respectent la situation des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur, et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comporte plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur au, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

3. Loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de euros.

(Facultatif) Lorsque le bien est situé dans une zone géographique telle que définie dans l'article 1^{er}, 10^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant les agences immobilières sociales, ce loyer mensuel est augmenté de dix pourcents, soit de euros et ce, pour une durée de (maximum trois années).

Il sera payé par anticipation, au cours des cinq premiers jours du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n°

4. Indexation.

Sans préjudice de l'application de l'article 20, § 2., de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales le loyer sera adapté, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728^{bis} du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

5. Garantie.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de (mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du preneur.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le preneur s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de euros pendant mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à euros. »

6. Charges.

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de wifi, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

En ce qui concerne les émoluments du syndic, les charges seront réparties à concurrence de ... % pour le preneur et de...% pour le bailleur.

7. Provisions.

A titre de provisions, le preneur paiera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :

a) euros pour les charges communes;

b) euros pour le chauffage;

c) euros pour l'eau chaude;

d) euros pour l'eau de ville,

soit au total euros.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

8. Assurances.

Le preneur veillera à assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à un vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

- Nom de l'organisme assureur

- Numéro de police

Il devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

9. Etat des lieux.

Le bien tel que visé ci-dessus est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Le bailleur atteste que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail.

10. Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que moyennant l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

11. Entretien et réparations.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux de gros-œuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du code civil.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations contre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son bien si ces travaux le requièrent.

12. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur.

13. Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

14. Affichage - visites.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement selon des modalités à fixer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

15. Règlement d'ordre intérieur.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'Assemblée des Copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

16. Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le sous-locataire a droit en tant que chef de famille est remplie et transmise par le preneur au bailleur.

Le bailleur ou le preneur introduira la demande auprès de l'administration. Il est tenu compte de cette réduction au moment du calcul des charges annuelles.

17. Performance énergétique

Le preneur déclare avoir reçu du bailleur le certificat de performance énergétique afférant au bien.

18. Solidarité.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayant droits, à quelque titre que ce soit.

19. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail.

Fait à Bruxelles, le en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le bailleur,

Le preneur,