

Beheerskosten.

- Artikel 4. De beheerskosten worden in gemeenschappelijk akkoord op de maandelijke en forfaitaire som van ..... € vastgesteld. Deze som wordt aangerekend op het bedrag van de geïnde huren en maakt het voorwerp uit van een afrekening opgenomen in de fiche bedoeld in artikel 3.6.

Plaatsbeschrijving.

- Artikel 5. Bij de ondertekening van het mandaat wordt een plaatsbeschrijving van het gebouw of van elke woning in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de lastgever en van een vertegenwoordiger van de mandaathouder uitgevoerd. De houder van zakelijke rechten zal bij de tussenkomst van de lastgever opgeroepen worden. Deze plaatsbeschrijving geeft een indicatieve lijst weer van de werken die noodzakelijk zijn voor het te huur stellen van de woning en wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

Opgemaakt te Brussel in twee exemplaren op ....., elke ondergetekende verklaart het exemplaar te bezitten dat voor hem bestemd is.

(1) Schrappen wat niet past.

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

### HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

De vereniging zonder winstoogmerk

.....  
waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

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

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

a) handelend in de hoedanigheid van houder van zakelijke rechten op het gebouw dat te huur wordt gesteld

of

b) handelend in naam en voor rekening van de lastgever,

.....  
krachtens een overeenkomst van mandaat van beheer voor een woning of een gebouw opgemaakt overeenkomstig bijlage II of III van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van .....

opgetreden op .....  
hierna 'de verhuurder' genoemd.

enerzijds,

en,

Naam : ..... Voornamen : .....

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

hierna 'de huurder' genoemd,

anderzijds,

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 1... Brussel en bestaande uit .....

Het goed wordt verhuurd om te dienen als woning en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Hij kan deze bestemming niet wijzigen en heeft in geen geval het recht om zijn rechten op de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen of de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

De huurder kan het gehuurde goed in geen geval gebruiken voor handelsdoeleinden, noch het geheel of een deel van de huurprijs inbrengen als beroepskosten.

Bovendien wordt nader bepaald dat hij, behoudens toestemming van de verhuurder, geen onderdak mag verschaffen aan andere mensen dan die vernoemd in de gezinssamenstelling in bijlage bij deze huurovereenkomst. Iedere wijziging in deze situatie tijdens de huurperiode dient onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder te worden bekendgemaakt.

De huurder is verplicht de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats. De huurder erkent, in voorkomend geval, kennis te hebben genomen van het mandaat van beheer krachtens welke deze overeenkomst afgesloten is en waarvan hij op gewoon verzoek een afschrift kan krijgen.

De huurder verklaart dat hij aan de toelatingsvoorwaarden voldoet zoals deze werden bepaald in artikel 125 van de Huisvestingscode of, indien het gaat om een woning in publiek beheer genomen in overeenstemming met de artikelen 15 en volgende van de genaamde Code, volgens de voorwaarden vastgesteld door artikel 18, § 2, 3e lid van de genaamde Code.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd of als tijdens de duurtijd van de overeenkomst niet langer aan de toelatingsvoorwaarden wordt voldaan, kan een vordering tot ontbinding worden ingesteld.

De overeenkomst kan, na afloop van een vooropzeg van een zelfde duur, eveneens beëindigd worden als de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoeleinden bestemd is, uitgezonderd als er voor het blijven wonen door het sociaal verhuurkantoor een met redenen omklede afwijking werd beslist, in individuele gevallen en wegens bijzondere omstandigheden.

2. Duur.

- De huur wordt aangegaan voor een duur van ..... jaar, ingaande op ..... en eindigend op .....

Indien ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de huurtermijn of van de verlenging ervan geen opzeg betekend werd, of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huur verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

- De huur wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, ingaande op ... en eindigend op ... middels betekening van een opzeg van ten minste zes maanden vóór de vervalltermijn door de verhuurder en van minstens drie maanden vóór de vervalltermijn door de huurder.

Indien binnen deze termijn geen opzeg wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens met drie jaar verlengd.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat deze de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en na samenstelling van de huurwaarborg overeenkomstig de in artikel 4 vastgestelde modaliteiten.

### 3. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op ..... euro per maand.

(facultatief) Dit bedrag maakt het voorwerp uit van een vermindering van .... euro in zover de huurder het bewijs levert van een inkomen lager dan het toelatingsinkomen voor de sociale woning zoals bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en dat hij het bewijs levert van zijn domicilie in het gehuurde goed.

De verminderde huur bedraagt ..... euro per maand.

3.2. Hij wordt eenmaal per huurjaar aangepast aan de index, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

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

basisindexcijfer

De huur is vooraf betaalbaar vóór de..... dag van elke maand op rekening nr..... van de verhuurder. Dit is de enige geldige betalingswijze. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op gewoon verzoek van de verhuurder.

### 4. 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 behoeve van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie 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 vaste maandelijkse aflossingen van ..... euro gedurende ..... maand (maximum 36 maand).

- ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie voortvloeiend uit een modelovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

### 5. 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 onderhouds- en 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.

Ingeval de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten niet wordt verricht door een conciërge of door met dit werk belast personeel, moet de huurder in overeenstemming met de andere bewoners van zijn verdieping de overloop van zijn verdieping en de trap tussen deze en de onderliggende verdieping onderhouden (indien gelijkvloers : de inkomhal en het trofioir), dit in gezamenlijk akkoord met de andere bewoners van het gebouw. Bij gebrek aan een akkoord of bij een klacht van een bewoner verbindt de huurder er zich toe om zijn aandeel te betalen in de kosten van de schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

### 6. Gedeeltelijk voorschot.

a) Het maandelijks bedrag van het gedeeltelijk voorschot voor de privélasten en voor de gemeenschappelijke lasten wordt vastgesteld op..... euro. Dit gedeeltelijk voorschot dekt de volgende lasten :

.....

Deze gedeeltelijke voorschotten kunnen verhoogd of verminderd worden op basis van de afrekening van het voorafgaande jaar. Ze houden rekening 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.

In geval van een gebouw met verschillende appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door één persoon, kunnen de bewijsstukken worden geraadpleegd in de woonplaats van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die instaat voor het beheer.

#### 7. Keuze van woonplaats.

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

#### 8. Verzekeringen.

De partijen komen overeen de woning te 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 diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgens modaliteiten :

- Naam van de verzekeraar
- Polisnummer

#### 9. Voorwaarden van bewoning.

De huurder bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader. Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

- zorgt de huurder ervoor de burens niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22.00 uur en 7.00 uur 's morgens.
- heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of ze te ontlenen
- mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geen dieren in het goed houden.

#### 10. Plaatsbeschrijving.

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

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient de huurder 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 nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

#### 11. 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.

#### 12. Onderhoud en herstellingen.

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 alle schade, binnen of buiten, 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.

De grote herstellingen en met name die ten gevolge van de ouderdom van het gebouw vallen ten laste van de verhuurder. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van iedere schade waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder. Indien hij nalaat dit te doen, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de verergering van de schade door zijn nalatigheid.

Als de huurder de onderhouds- en herstellingswerken te zijnen laste niet tijdig laat uitvoeren, heeft de verhuurder na ingebrekestelling per aangetekende brief het recht deze werken door een derde te laten uitvoeren voor rekening van de huurder; deze dient in dit geval de verhuurder dan te vergoeden voor de door hem voorgeschoten sommen.

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.

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 op afspraak vrij en volledig kunnen bezoeken. Tijdens de hele duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde, volgens toepassingsregels waarvoor gemeenschappelijk een akkoord wordt bereikt, het goed middels afspraak bezoeken.

#### 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 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 door hem bij de administratie ingediend. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

## 20. Rentebeding.

Op ieder op de vervalddag niet-betaald bedrag dat uit welk hoofde ook verschuldigd is (huurgelden, lasten, herstellingen, enz..) zal aan de huurder een interest tegen een rentevoet van 10% per jaar, berekend op dagdagelijkse basis, worden aangerekend vanaf de datum van ingebrekestelling.

21. 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.

## 22. 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.

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.

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

**ONDERHUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden :

De vereniging zonder winstoogmerk .....  
waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....  
en waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van ..... , nr. ....  
bekendgemaakt werden erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....  
in voorkomend geval : handelend als mandaathouder van de huurder van de handelshuurovereenkomst of de  
renovatiehuurovereenkomst van het gebouw dat de woning zoals hierna bedoeld omvat.

hierna "de verhuurder" genoemd.

enerzijds,

en,

Naam : ..... Voornamen : .....

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

hierna de "huurder" genoemd.

Anderzijds,

Is overeengekomen hetgeen volgt :

## 1. Voorwerp van de overeenkomst.

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

Het goed wordt verhuurd om te dienen als woning en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Hij kan deze bestemming niet wijzigen en heeft in geen geval het recht om zijn rechten op de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen of de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. De huurder kan het gehuurde goed in geen geval gebruiken voor handelsdoeleinden, noch het geheel of een deel van de huurprijs inbrengen als beroepskosten.

Bovendien wordt nader bepaald dat hij, behoudens toestemming van de verhuurder, geen onderdak mag verschaffen aan andere mensen dan die vernoemd in de gezinssamenstelling in bijlage bij deze huurovereenkomst. Iedere wijziging in deze situatie tijdens de huurperiode dient onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder te worden bekendgemaakt.

De huurder is verplicht de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een onderhuurovereenkomst. Deze overeenkomst is een huurovereenkomst.

De huurder erkent kennis te hebben genomen van het hoofdcontract waarvan hij op gewoon verzoek een afschrift kan krijgen.

De huurder verklaart dat hij aan de toelatingsvoorwaarden voldoet die werden bepaald in artikel 125 van de Huisvestingscode.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd of als tijdens de duurtijd van de overeenkomst niet langer aan de toegangsvoorwaarden wordt voldaan, kan een vordering tot ontbinding worden ingesteld.

De overeenkomst kan, na afloop van een opzeg van een zelfde duur, eveneens beëindigd worden als de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoeleinden bestemd is, uitgezonderd als er voor het blijven wonen door het sociaal verhuurkantoor een met redenen omklede afwijking werd beslist, in individuele gevallen en wegens bijzondere omstandigheden.

## 2. Duur.

De huurder wordt erover ingelicht dat deze huurovereenkomst een onderhuurovereenkomst vormt en dat daarom de verhuurder hem niet meer rechten kan verlenen dan de rechten die voortvloeien uit de hoofdovereenkomst waarvan hij zelf huurder is. Daarom zal de duur van onderhavige onderverhuur, zoals hierna vastgelegd, de duur van de hoofdovereenkomst die nog moet verlopen, niet overschrijden, wetende dat deze hoofdovereenkomst, in principe zal eindigen op .....

Indien de hoofdovereenkomst een handelshuurovereenkomst is en de huurder in dit contract er de verlenging van krijgt, zal de huurder (onderverhuur) er in de mate van de duur van zijn huurovereenkomst, zoals hierna bepaald, van genieten.

6. adresser, tous les trois mois/six mois (biffer la mention inutile) , simultanément au mandant et au titulaire de droits réels sur l'immeuble visé ci-dessus, une fiche de calcul précisant les éléments suivants :

- a) les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble, ainsi que les documents justificatifs y afférents;
- b) tous les autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que les documents justificatifs y afférents;
- c) le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le titulaire de droits réels, en ce compris au titre des travaux nécessaires à la mise en location, déduction faite de la part des loyers affectés à leur remboursement;

7. rétrocéder le montant des loyers perçus, sous déduction des montants justifiés dans la fiche visée au paragraphe 4, sur le compte ..... du titulaire de droits réels sur le bien qui fait l'objet des présentes, étant entendu qu'aucune somme ne sera ainsi rétrocédée tant que la différence entre les montants des loyers perçus et la somme des frais et dépenses du mandataire présente un solde débiteur;

8. restituer, à la fin de la convention, les fonds ainsi que les documents et contrats en rapport avec la gestion du bien.

Frais de gestion.

- Article 4. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à la somme mensuelle et forfaitaire de ..... €. Cette somme est imputée sur le montant des loyers perçus et fait l'objet d'un décompte intégré dans la fiche visée à l'article 3.6.

Etat des lieux.

- Article 5. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble ou de chaque logement sera réalisé en présence d'un représentant du mandant et d'un représentant du mandataire. Le titulaire de droits réels y sera convoqué à l'intervention du mandant. Cet état des lieux dressera la liste indicative des travaux nécessaires à la mise en location et sera annexée à la présente convention.

Fait à Bruxelles, en deux exemplaires, le ..... chacun des soussignés reconnaissant recevoir celui qui lui revient.

(1) Biffer la mention inutile.

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

**CONTRAT DE BAIL**

Entre les soussignés :

L'Association sans but lucratif .....  
dont le siège social est établi .....  
dont les statuts ont été publiés au 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 .....

a) agissant en sa qualité de titulaire de droits réels sur l'immeuble mis en location

ou

b) agissant au nom et pour le compte de son mandant, <lf;>

en vertu d'un contrat de mandat de gestion d'un immeuble ou d'un logement établi conformément à l'annexe II ou III de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ....., intervenu le .....

ci-après dénommé « le bailleur ».

d'une part,

et,

Nom : ..... Prénoms : .....

Né à : ....., le ...../...../.....

ci-après dénommé(s) « le preneur »

d'autre part,

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 ..... à 1.... Bruxelles comprenant .....

Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie.

Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée au présent bail. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail à loyer portant sur la résidence principale. Le preneur reconnaît avoir pris connaissance, le cas échéant, du mandat de gestion en vertu duquel la présente convention est conclue et dont il peut lui être délivré copie sur simple demande.

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 125 du Code du Logement ou, s'il s'agit d'un logement pris en gestion publique conformément aux articles 15 et suivants dudit Code, dans les conditions déterminées par l'article 18, § 2, alinéa 3 dudit Code.

Une action en résiliation du bail pourra être entamée en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement ou si les conditions d'accès cessent d'être réunies en cours de bail.

Le bail pourra également prendre fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le preneur ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée par une décision motivée de l'agence immobilière sociale pour des cas individuels et dans des circonstances particulières.

## 2. Durée.

- Le bail est consenti pour un terme de ..... ans prenant cours le ..... pour finir le .....

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur

- Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le... et se terminant le... moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et trois mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du preneur qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 10 et constitution de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 4.

## 3. Loyer.

3.1. Le loyer de base est fixé à . . . . euros par mois.

(facultatif) Ce montant fait l'objet d'une réduction de .... euros pour autant que le preneur apporte la preuve de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social tels que déterminés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il apporte la preuve de sa domiciliation dans le bien loué.

Le loyer réduit s'élève à .... euros par mois.

3.2. Le loyer sera indexé, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

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

Le loyer est payable avant le..... jour de chaque mois au compte du bailleur, n°..... Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du preneur.

Le preneur est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande du bailleur.

## 4. 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<sup>er</sup>, 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 . . . . euro pendant ..... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

-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 résultant d'un contrat-type entré un CPAS et une institution financière.

## 5. 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.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

## 6. Provisions.

a) Le montant mensuel de la provision pour charges privées et communes est fixé à ..... euros. Cette provision couvre les charges suivantes :

.....  
 .....

Ces provisions pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur base du décompte de l'année précédente. 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.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

#### 7. Domiciliation.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection du domicile, obligatoirement en Belgique.

#### 8. Assurances.

Les parties conviennent d'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 vol ou tentative de vol ainsi que le responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

- Nom de l'organisme assureur
- Numéro de police

#### 9. Conditions d'occupation.

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

A défaut de règlement d'ordre intérieur

- le preneur veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.
- Le preneur ne peut reproduire ou prêter ses clés.
- Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans le logement.

#### 10. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Le bailleur reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, le preneur 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, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

#### 11. 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.

#### 12. Entretien et réparations.

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 le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu de signaler au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparations 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.

#### 13. 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.

#### 14. 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.

#### 15. 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. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous, selon des modalités à fixer de commun accord.

## 16. Résiliation aux torts du preneur.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résiliation équivalente au loyer d'un trimestre et, pour la même période, sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

## 17. Solidarité.

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

## 18. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail.

## 19. 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 preneur a droit en tant que chef de famille est remplie et introduite auprès de l'administration par le bailleur. Il est tenu compte de cette réduction lors du calcul du décompte des charges annuelles.

## 20. Clause d'intérêts.

Sur toute somme due à quelque titre que ce soit (loyer, charges, réparations, etc...) non payée à l'échéance, le preneur devra en outre payer un intérêt au taux de 10 % l'an, calculé au jour le jour, à partir de la date de sa mise en demeure.

21. Le preneur certifie avoir pris connaissance de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

## 22. Données personnelles

Le preneur autorise l'Administration à accéder, pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, à ses données personnelles disponibles auprès des services compétents du SPF Finances, du Registre National, de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale et des administrations locales.

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

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

**BAIL DE SOUS-LOCATION**

Entre les soussignés :

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 .....

le cas échéant : agissant comme mandataire du preneur en bail commercial ou de rénovation de l'immeuble contenant le logement tel que visé ci-dessous.

ci-après dénommée "le bailleur".

d'une part,

et,

Nom : ..... Prénoms : .....

Né à : ....., le ...../...../.....

ci-après dénommé(s) "le preneur".

d'autre part,

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 .....

Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie. Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée au présent bail. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail de sous-location.