

## 8. Verhaal.

De bewoner kan bij toevallige uitval of slechte werking van de diensten en toestellen in het bewoonde goed, waarvoor de vereniging verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vaststaat dat ze, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om er aan te verhelpen.

## 9. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de vereniging de bewoner daarvan in kennis. De bewoner kan van de vereniging 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 vereniging toekomen.

Opgemaakt te Brussel, op....., in twee exemplaren, waarvan één voor elke partij.

De vereniging,

De bewoner

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

### STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

De Vereniging zonder winstoogmerk .....

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

waarvan de statuten gepubliceerd werden in bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van ....., onder het nr. ....

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....

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

b) handelend in naam en voor rekening van zijn lastgever .....

Krachtens een overeenkomst van mandaat van beheer van een gebouw of een woning opgesteld overeenkomstig bijlage II of III van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ....., opgetreden op .....

Hierna 'de verhuurder' genaamd.

enerzijds,

en,

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

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

student(e) ingeschreven in .....(naam van de schoolinstelling),

in het .....jaar,

met domicilie op het volgende adres : .....

in geval van een minderjarige student, de vertegenwoordig(st)er : .....

Hierna 'de huurder' genaamd

anderzijds,

Wordt overeengekomen hetgeen volgt :

#### 1. Voorwerp van de overeenkomst.

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt; het gebouw/gedeelte van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen ..... in 1.... Brussel dat omvat .....

De ruimten worden verhuurd bestemd als woning, met het oog op het onderdak geven aan een of meerdere studenten. Het mag niet van bestemming veranderen en in geen geval is toegelaten alle of een deel van zijn rechten op de huur af te staan, noch de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

De huurder mag de ruimten niet voor commercieel gebruik aanwenden, noch de gehele of een gedeelte van de huurprijs als beroepskosten inbrengen.

Onderhavige huurovereenkomst is geen huurovereenkomst die aan de bijzondere regels op de huurovereenkomsten betreffende de woonplaats van de huurder onderworpen is, ingevoerd in het Burgerlijk Wetboek van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen het Burgerlijk wetboek betreffende de huurovereenkomsten.

Er wordt bovendien verduidelijkt dat, behoudens akkoord van de verhuurder, het niet toegestaan is om andere personen dan de personen die deel uitmaken van de gezinssamenstelling bijgevoegd bij deze huurovereenkomst, onderdak te geven. Elke wijziging van deze situatie in de loop van de huur moet onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder worden meegedeeld.

De huurder is ertoe gehouden de woning daadwerkelijk te bewonen. Onderhavige overeenkomst is een huurovereenkomst. 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 erkent zich in de vereiste toelatingsvoorwaarden te bevinden vereist door artikel 29 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

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 huurovereenkomst kan na het verstrijken van een identieke opzeg eveneens eindigen als de huurder de volle eigendom krijgt, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoel-einden 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 overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 10 maanden/12 maanden (schrappen wat niet past), ingaande op .../.../..... en eindigend op .../.../.....

Indien de huurder de huurovereenkomst wenst te verlengen en in zover de toekenningsvoorwaarden bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 nageleefd worden, vraagt hij dit aan bij de verhuurder twee maanden vóór het einde van de overeenkomst. In het tegengestelde geval neemt de overeenkomst van rechtswege een einde bij het verstrijken van de vastgestelde termijn.

Ten laatste drie maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zendt de verhuurder of zijn mandaathouder een aangetekende herinneringsbrief van de huidige bepaling aan de huurder en nodigt hem uit om zijn intenties betreffende de verlenging van de huurovereenkomst kenbaar te maken.

De woning wordt pas ter beschikking gesteld van de huurder na ondertekening door hem van de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 en samenstelling van de huurwaarborg volgens de modaliteiten voorzien in artikel 4.

### 3. Huur.

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

3.2. De huurprijs wordt, eenmaal per jaar huur, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst volgens de bepalingen voorzien in artikel 1728*bis* van het burgerlijk wetboek geïndexeerd.

Deze indexering gebeurt in overeenstemming met de volgende formule :

basishuurprijs x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer

De huurprijs moet betaald worden vóór de ..... dag van elke maand op de rekening van de verhuurder, n°..... Enkel deze betalingswijze is bevrijdend. De kosten voor storting of overschrijving zijn ten laste van de huurder.

De huurder is ertoe gehouden het bewijs van zijn betalingen te leveren op eenvoudige aanvraag van de verhuurder.

### 4. Waarborg.

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de verhuurder een som in haar geld die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 3 bedoelde huurprijs.

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 prioritair 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 maandelijks aflossingen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).
- 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.

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 trottoir), 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 privé lasten 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. Bestemming.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op een studentenwoning die niet de bestemming van hoofdverblijfplaats kan krijgen.

#### 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 uit te lenen
- 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 overeenkomst wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en het in detail onderzocht te hebben. De verhuurder erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

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 er voorafgaand aan 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.

De huurder neemt te zijner laste de herstelling van de schade of beschadigingen die door hem of door elke andere partij die hij toegang tot zijn woning verschaft, veroorzaakt zijn, op voorwaarde dat deze schade niet aan normale slijtage te wijten is.

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 onderhoudt het goed in een goede staat van netheid en onderhoud, wast zo nodig het schilderwerk af. Hij onderhoudt in voorkomend geval 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 zijner 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.

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 opzeggvergoeding 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.

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

**ONDERHUUROVEREENKOMST STUDENTENWONING**

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 ...../...../.....

student(e) ingeschreven in .....(naam van de schoolinstelling),

in het.....jaar,

met domicilie op het volgende adres :.....

in geval van een minderjarige student, de vertegenwoordig(st)er : .....

hierna de "huurder" genoemd.

Anderzijds,

Is overeengekomen hetgeen volgt :

## 1. Voorwerp van de overeenkomst.

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt; het gebouw/gedeelte van het gebouw/appartement  
(..... verdieping) gelegen ..... te 1... Brussel dat omvat .....

De ruimten worden verhuurd bestemd als woning, met het oog op het onderdak geven aan een of meerdere studenten. Het mag niet van bestemming veranderen en in geen geval is toegelaten alle of een deel van zijn rechten op de huur af te staan, noch de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

De huurder mag de ruimten niet voor commercieel gebruik aanwenden, noch de gehele of een gedeelte van de huurprijs als beroepskosten inbrengen.

Onderhavige huurovereenkomst is geen huurovereenkomst die aan de bijzondere regels op de huurovereenkomsten betreffende de woonplaats van de huurder onderworpen is, ingevoerd in het Burgerlijk Wetboek van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen het Burgerlijk wetboek betreffende de huurovereenkomsten.

L'association pourra procéder à la vérification de la bonne maintenance de l'habitation à l'occasion de visites convenues comme suit :

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge de l'association. L'occupant est tenu de signaler à l'association 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.

L'occupant devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble qu'elle qu'en soit la durée et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer l'association ou son délégué dans son logement de transit si ces travaux le requièrent.

#### 8. Recours.

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

#### 9. Expropriation.

En cas d'expropriation, l'association en avise l'occupant qui ne peut lui réclamer aucune indemnité; il ne peut faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne peut lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer à l'association.

Fait à Bruxelles, le..... en deux exemplaires, chacune des parties recevant le leur.

L'association,

L'occupant,

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

### CONTRAT DE BAIL ETUDIANT

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, .....

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 ...../...../.....

étudiant(e) inscrit(e) à .....(nom de l'établissement scolaire),

en .....année,

domicilié(e) à l'adresse suivante :.....

en cas d'étudiant mineur, le/la représentant(e) : .....

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 en vue d'y loger un ou plusieurs étudiants. 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.

Le présent bail n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

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. 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 29 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Une action en résolution 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 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 contrat est conclu pour une période de 10 mois/12mois (biffer la mention inutile), prenant cours à la date du .... / .... / ..... et se terminant le .... / .... / .....

Si le preneur souhaite proroger le bail et pour autant que les conditions d'octroi visées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 soient respectées, il le sollicitera auprès du bailleur deux mois avant la fin du contrat. Dans le cas contraire le contrat s'éteint de plein droit à l'échéance du terme fixé.

Au plus tard trois mois avant l'échéance du bail, le bailleur ou son mandataire envoie par recommandé un courrier de rappel de la présente disposition au preneur et l'invite à faire part de ses intentions concernant la prorogation du bail.

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.

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 1728*bis* du code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

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

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.

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 entre 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.

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. Affectation.

Le présent contrat porte sur un logement étudiant, qui ne pourra pas être affecté comme résidence principale.

#### 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 la 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.

Le preneur prendra à sa charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou par toute autre personne à qui il aura donné accès à son logement, à la condition toutefois que ces dégâts ne soient pas dus à une usure normale.

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.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et d'entretien, 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.

Sauf convention contraire, deux 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 dans les deux mois de sa signature.

#### 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. 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.

## 21. 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 VIII à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015  
organisant les agences immobilières sociales

**BAIL DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENT ETUDIANT**

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 ...../...../.....

étudiant(e) inscrit(e) à .....(nom de l'établissement scolaire),

en .....année,

domicilié(e) à l'adresse suivante :.....

en cas d'étudiant mineur, le/la représentant(e) : .....

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 en vue d'y loger un ou plusieurs étudiants. 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.

Le présent bail n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

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.

Le présent bail est un bail à loyer. 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 29 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Une action en résolution 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 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 preneur est informé de ce que le présent bail constitue un bail de sous-location et qu'à ce titre, le bailleur ne peut lui conférer plus de droit que ceux qui découlent du bail principal auquel il est lui-même preneur.

Ainsi, la durée de la présente sous-location, telle que fixée ci-après, ne pourra excéder celle du bail principal restant à courir, sachant que ce bail principal prendra fin, en principe, le .....

Si le bail principal est un bail commercial et que le preneur dans ce contrat en obtient le renouvellement, le preneur aux présentes (sous-locataire) en bénéficiera dans la mesure de la durée de son propre bail, telle que définie ci-après.

- La présente convention est consentie pour une durée de 10 mois/12mois (biffer la mention inutile, prenant cours à la date du .../.../..... et se terminant le .../.../.....

Si le preneur souhaite proroger le bail et pour autant que les conditions d'octroi visées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 soient respectées, il le sollicitera auprès du bailleur deux mois avant la fin du contrat. Dans le cas contraire le contrat s'éteint de plein droit à l'échéance du terme fixé.