

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

MANDAAT VAN BEHEER VOOR (EEN) WONING(EN) OF (EEN) GEBOUW(EN) TEN AANZIEN WAARVAN EEN OPENBARE VASTGOEDOPERATOR EEN OPENBAAR BEHEERRECHT UITOEFENT IN OVEREENSTEMMING MET DE ARTIKELEN 15 EN VOLGENDE VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Tussen de ondergetekenden :

enerzijds,

zijn openbaar beheerrechtt uitoefenend op het (de) gebouw(en) hierna aangeduid krachtens een akkoord van /van zijn beslissing van bekendgemaakt aan de houder van zakelijke rechten op dit gebouw op (1)

Hierna de "lastgever" 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 "mandaathouder" genoemd.

PREAMBULE

Overwegende dat de Brusselse Huisvestingscode, in hoofde van de lastgever, een openbaar beheerrechtt verleent ten aanzien van leegstaande woningen die onbewoonbaar zijn verklaard of waarvoor het conformiteitscertificaat of conformiteitsattest geweigerd zijn en die niet geregulariseerd werden in overeenstemming met de eisen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Overwegende dat in overeenstemming met artikel 18, § 2, van de genaamde Code, de totstandbrenging van dit recht de bevoegdheid impliceert de betrokken woning te beheren, met inbegrip van het vermogen de werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor het te huur stellen van de woning en ze te verhuren.

Overwegende dat artikel 120, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode de openbare vastgoedoperatoren die van hun openbaar beheerrechtt gebruikmaken, de mogelijkheid geeft om het beheer van de betrokken gebouwen aan een sociaal verhuurkantoor toe te vertrouwen dat als "tussenpersoon" tussen de openbare operator en de huurdersgezinnen optreedt;

Overwegende dat de goederen die het voorwerp van een openbaar beheer uitmaken in uitvoering van de artikelen 15 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode slechts verhuurd kunnen worden in naleving van de specifieke voorwaarden die niet op de andere goederen van toepassing zijn die aan de sociale verhuurkantoren kunnen toevertrouwd worden.

Dat de woningen beheerd na de tenuitvoerlegging van het openbaar beheerrechtt, prioritair aangeboden moeten worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet aan de normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting beantwoorden;

Dat de huurders van de woningen die in openbaar beheer genomen zijn, aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden moeten voldoen die voor de toegang tot de sociale woning opgelegd worden en die door de Regering in toepassing van Titel VI van deze Code vastgesteld zijn;

Dat tot slot de huurprijs volgens de criteria vastgesteld door de Regering berekend moet worden.

Is overeengekomen hetgeen volgt :

Voorwerp.

- Artikel 1. De lastgever verklaart aan de mandaathouder het actieve en passieve beheer van de volgende goederen te geven :

Straat/ nr. :

Postcode/Gemeente :

Kadastrale sectie van het gebouw :, Oppervlakte :

De lastgever geeft bijgevolg de hele duur van de overeenkomst aan de mandaathouder volledige of gedeeltelijke machtiging om voor hem en op zijn naam en binnen de perken van de uitvoering van zijn openbaar beheerrechtt :

- alle huurcontracten en overeenkomsten af te sluiten voor de duur, in de vorm, met de personen, tegen de prijs en de lasten en onder de voorwaarden die de mandaathouder redelijk zal achten binnen de grenzen van dit mandaat.
- alle contracten en huurcontracten zelfs deze die op dit ogenblik lopen, met of zonder vergoeding, te verlengen, te hernieuwen, op te zeggen; alle vervreemdingen van contracten en onderhuurovereenkomsten toe te staan; elke opzeg te geven en te aanvaarden; tot elke plaatsbeschrijving over te gaan;
- alle noodzakelijke of nuttige herstellingen, bouwwerken, verbeteringen te laten verrichten; en minstens degene die beschreven zijn in het voorstel van tenuitvoerlegging van het openbaar beheerrechtt dat aan de houder van zakelijke rechten op het goed gedaan is en bij deze overeenkomst gevoegd is; te dien einde, alle bestekken, opdrachten of contracten met alle personen, architecten, aannemers en werklui of met alle ondernemingen of besturen te regelen; het bedrag van alle facturen te betalen; van de huurders de herstellingen te eisen die te hunne laste zijn. Een voorafgaande schriftelijke machtiging is vereist indien de door de mandaathouder ten laste van de lastgever in hetzelfde jaar vastgelegde bedragen hoger liggen dan euro. In de gevallen dat de wetgeving het oplegt en meer bepaald wanneer de lastgever eraan onderworpen is, zal de mandaathouder de voorschriften van toepassing op de overheidsopdrachten voor werken naleven;
- het gebouw tegen brand en andere risico's laten verzekeren; alle verzekeringspolissen te ondertekenen, alle premies en bijdragen te betalen; alle aangiftes van schade te doen; alle verschuldigde vergoedingen in minnelijke schikking te regelen of hiertoe een expert aan te duiden; alle vergoedingen te innen;

- alle opdrachten en contracten af te sluiten voor het onderhoud van de woning of van het gebouw, voor de verlichting, het abonnement voor water, gas en elektriciteit en voor alle andere voorwerpen; alle thans bestaande opdrachten en contracten te hernieuwen of op te zeggen en alles te betalen wat hieruit zou voortvloeien;
- alle aanvragen in te dienen met het oog op belastingverlichting of -aftrek, alle verzoeken hiertoe voor te leggen; alle terugbetaalde bedragen te ontvangen;
- alle vervallen of nog verschuldigde huurgelden te innen, alsmede alle bedragen die aan de lastgever of aan de houder van zakelijke rechten op het goed verschuldigd zijn ten gevolge van alle mogelijke redenen in verband met de woning/het gebouw;
- de lastgever bij alle openbare besturen en met name bij de reinigingsdiensten of de gemeenteoverheid te vertegenwoordigen;
- kwijtingen of schuldbevrijding voor alle ontvangen of betaalde sommen te geven;
- de lastgever, zowel in de hoedanigheid van eiser als van verweerder, voor het gerecht te vertegenwoordigen in alle handelingen met betrekking tot de uitvoering van de huurovereenkomst en in alle handelingen met betrekking tot de verdediging van de belangen van de lastgever en die zijn goed betreffen, met inbegrip van de stappen bij de openbare besturen en de eventuele beroepen bij de administratieve rechtbanken; te bemiddelen en schikkingen te treffen; elk beslag en alle daden van bewaring te laten aanwenden en ze te doen bekrachtigen; de kosten van de inleiding en de uitvoering van deze procedures te dragen, met inbegrip van de kosten en de erelonen van de gekozen raadsman;
- de lastgever vertegenwoordigen in al zijn relaties, hetzij reglementair of contractueel, met de houder van zakelijke rechten op het goed dat het voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt;
- met het oog op voornoemde handelingen, alle akten, processen-verbaal en stukken te verlijden en te ondertekenen.

Duur van het mandaat.

- Artikel 2. Dit mandaat wordt toegekend, per woning, voor een basisduur van jaar met ingang op en eindigend op

Deze duur wordt van rechtswege met het aantal noodzakelijke maanden verlengd opdat de effectief geïnde huren van het te huur stellen van de woning alle kosten dekken die door het beheer met zich gebracht zijn wanneer de mandaathouder zijn kosten niet volledig zijn terugbetaald, hetzij door inning van de huren, hetzij door de terugbetaling door de houder van zakelijke rechten van het saldo van zijn kosten. Elke verlenging maakt het voorwerp uit van de opstelling van een specifieke berekeningsfiche, in overeenstemming met wat bepaald is in artikel 3.6.

Onverminderd artikel 2, 2e lid van deze overeenkomst, kan elke partij op elk ogenblik een einde maken aan de overeenkomst mits kennisgeving van een opzeg van drie maanden.

Bij het verstrijken van het mandaat, wordt de lastgever er toe gehouden om de verplichtingen na te leven voortvloeiend uit de overeenkomsten met de huurder(s) en de mandaathouder wordt ontlast van alle verplichtingen en verantwoordelijkheden ten aanzien van de lastgever of van zijn huurders.

Verplichtingen.

- Artikel 3. De mandaathouder verbindt er zich toe om :

1. de werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor het te huur stellen van het goed zoals bepaald in de bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en er de kostprijs van aan te rekenen op de te innen huren voor de verhuur van het goed;

2. de lastgever en de houder van zakelijke rechten in te lichten over de afsluiting van elke huurovereenkomst, van de kennisgeving van een opzeg, van de uitvoering van belangrijke werken, de invoering van om het even welke procedure en elke juridische handeling in verband met het goed;

3. de woning enkel te verhuren aan personen of gezinnen die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot de sociale woning, zoals vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van Titel VII van de Brusselse Huisvestingscode;

4. de hierboven beoogde woning(en) prioritair aan te bieden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet beantwoordt aan de normen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode en, te dien einde, de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in te lichten over elke te huur stelling van het betrokken goed of gedeelte van het goed;

5. de huurprijs vast te leggen in overeenstemming met artikel 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode; dit bedrag zal aangepast worden bij elke verjaardag van de huurovereenkomst binnen de voorwaarden bepaald in artikel 1728bis van het burgerlijk wetboek.

Deze aanpassing gebeurt op de volgende wijze :

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

6. elke drie/zes maanden (schrappen wat niet past), tegelijkertijd aan de lastgever en de houder van zakelijke rechten op het hiervoor beoogde gebouw, een berekeningsfiche zenden waarin de volgende elementen nader omschreven worden :

a. de onderhouds- en herstellingskosten van het gebouw en de bijbehorende rechtvaardigingsstukken;

b. alle andere kosten die onlosmakelijk met het huurbeheer verbonden zijn en de bijbehorende rechtvaardigingsstukken;

c. Het saldo van de uitgaven dat door de houder van zakelijke rechten terugbetaald moet worden, met inbegrip van de noodzakelijke werken voor het te huur stellen van de woning, in mindering gebracht van het deel van de huren die voor hun terugbetaling bestemd zijn;

7. het bedrag van de geïnde huren teruggeven, verminderd met de bedragen die in de fiche als bedoeld in paragraaf 4 verantwoord worden, op rekening van de houder van zakelijke rechten op het goed dat het voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, met dien verstande dat geen enkele som teruggegeven zal worden zolang het verschil tussen de bedragen van de geïnde huren en de som van de kosten en uitgaven van de mandaathouder een debetsaldo vertoont;

8. op het einde van de overeenkomst, de gelden, documenten en overeenkomsten in verband met het beheer van het goed teruggeven.

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

1. le bon entretien du bien locatif, et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire;
2. le paiement de la rémunération, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer;
3. lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, à remettre le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre le mandant et le locataire.

Rémunération de la gestion. (facultatif)

- Article 5. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à % de la rémunération fixée à l'article 3.

Etats des lieux.

- Article 6. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé à l'amiable par le mandant et le mandataire. Ils seront annexés à la présente convention.

Si des logements sont déjà occupés, l'état des lieux d'entrée réalisé entre le mandant et le locataire sera pris en considération et annexé à la présente convention.

A défaut d'un état des lieux préexistant, il sera procédé à un état des lieux en accord avec le locataire et dans un délai de maximum 3 mois à dater de la signature de la présente convention.

A défaut de pouvoir réaliser cet état des lieux, le logement sera réputé être dans l'état où il se trouvera à la sortie du locataire. L'état des lieux réalisé à l'entrée du nouveau locataire sera annexé à la présente convention et fera office de référence entre le mandant et le mandataire.

A l'issue du mandat, l'immeuble et les logements, hormis la vétusté et l'usure normale, seront remis au mandant dans l'état initial tel que précisé par les états des lieux annexés à la présente convention.

Litige.

- Article 7. Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires, le chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Signature des parties

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

MANDAT DE GESTION DE LOGEMENT(S) OU D'IMMEUBLE(S) A L'EGARD DESQUELS UN OPERATEUR IMMOBILIER PUBLIC EXERCE UN DROIT DE GESTION PUBLIC CONFORMEMENT AUX ARTICLES 15 ET SUIVANTS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Entre les soussignés :

.....
.....

d'une part,

exerçant son droit de gestion public sur l'(es) immeuble(s) ci-après désigné(s) en vertu d'un accord du/de sa décision du notifiée au titulaire de droits réels sur cet immeuble le (1)

Ci-après dénommé(e) « le mandant »,

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 dénommée « le mandataire ».

PREAMBULE

Attendu que le Code bruxellois du Logement consacre, dans le chef du mandant, un droit de gestion publique à l'égard des logements inoccupés, déclarés inhabitables ou pour lesquels le certificat de conformité ou l'attestation de conformité ont été refusés et qui n'ont pas été régularisés conformément aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Que, conformément à l'article 18, § 2, dudit Code, la mise en œuvre de ce droit implique la compétence de gérer le logement concerné, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de le louer.

Attendu que l'article 120, § 2, du Code bruxellois du Logement permet aux opérateurs immobiliers publics qui mettent en œuvre leur droit de gestion publique de confier la gestion des immeubles concernés à une agence immobilière sociale qui interviendra comme « médiatrice » entre l'opérateur public et les ménages locataires;

Attendu que les biens qui font l'objet d'une gestion publique en exécution des articles 15 et suivants du Code bruxellois du Logement ne peuvent être loués que dans le respect de conditions spécifiques qui ne sont pas applicables aux autres biens qui peuvent être confiés aux agences immobilières sociales;

Que les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement;

Que les locataires des logements pris en gestion publique doivent satisfaire aux conditions de revenus et de propriété imposées pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code;

Qu'enfin, le loyer doit être calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;

Est établie la convention suivante :

Objet.

- Article 1. Le mandant confie au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Ruenuméro :

Code postalcommune :

Section cadastrale de l'immeuble :

superficie :

En conséquence, pendant toute la durée du contrat, le mandant donne au mandataire, en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom et dans les limites de la mise en œuvre de son droit de gestion publique :

- passer tous les baux et conventions pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables dans les limites du présent mandat.
- proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours; autoriser toutes cessions de baux et sous-locations; donner et accepter tous congés; dresser tous états des lieux;
- faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles, et à tout le moins à celles qui seraient décrites dans la proposition de mise en œuvre du droit de gestion publique qui a été faite au titulaire de droits réels sur le bien et annexé aux présentes; à cet effet, passer tous devis, marchés ou contrats avec toutes personnes, architectes, entrepreneurs et ouvriers, ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toutes factures; exiger des locataires les réparations à leurs charges. Une autorisation préalable écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à €. Dans les cas où la législation l'impose et notamment si la mandant y est soumis, le mandataire respectera les prescriptions applicables aux marchés publics de travaux;
- faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques; signer toutes polices, payer toutes primes et cotisations; faire toutes déclarations de sinistre; régler à l'amiable toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tout expert à cette fin; recevoir toutes indemnités;
- passer tous marchés et contrats pour l'entretien du logement/de l'immeuble, son éclairage, l'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce fait;
- faire toutes demandes en dégrèvement ou en déduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées;
- recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant ou au titulaire de droits réels sur le bien par toutes causes se rattachant au logement/à l'immeuble;
- représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques et, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale;
- donner quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées;
- représenter le mandant en justice, tant en demandant qu'en défendant, dans toutes les actions relatives à l'exécution du bail et dans toutes les actions concernant la sauvegarde des intérêts du mandant, en rapport avec son bien, en ce compris les démarches auprès des administrations publiques et les recours éventuels devant les juridictions administratives; concilier et transiger; faire pratiquer toutes saisies et actes conservatoires, les faire valider; supporter le coût des frais engendrés par l'introduction et l'exécution de ces procédures, en ce compris les états de frais et honoraires du conseil choisi;
- représenter le mandant dans tous ses rapports, qu'ils soient réglementaires ou contractuels, avec le titulaire de droits réels sur le bien qui fait l'objet des présentes;
- aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat.

- Article 2. Le présent mandat est consenti, par logement, pour une durée de base de ans prenant cours le et expirant le

Cette durée est de plein droit prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers effectivement perçus de la mise en location du logement couvrent l'ensemble des frais engendrés par la gestion lorsque le mandataire n'a pas été intégralement remboursé de ses frais, soit par la perception des loyers, soit par le remboursement par le titulaire de droits réels du solde de ses frais. Toute prorogation fait l'objet de l'établissement d'une fiche de calcul spécifique, conformément à ce qui est prévu à l'article 3.6.

Sans préjudice de l'article 2, alinéa 2 de la présente convention, chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois.

À l'échéance du mandat, le mandant sera tenu de respecter les obligations contractées à l'égard du ou des locataires et le mandataire sera déchargé de toutes obligations et responsabilités à l'égard du mandant ou de ses locataires.

Obligations.

- Article 3. Le mandataire s'engage à :

1. réaliser les travaux nécessaires à la mise en location du bien tels que définis à l'annexe aux présentes et à en imputer le coût sur les loyers à percevoir pour la location du bien;

2. informer le mandant et le titulaire de droits réels de la conclusion de tout contrat de bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction de toute procédure ainsi que de tout acte juridique en rapport avec le bien;

3. ne louer le logement qu'à des personnes ou ménages répondant aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social, telles que fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application du Titre VII du Code bruxellois du Logement;

4. proposer prioritairement le(s) logement(s) visés ci-dessus aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du Logement et, à cette fin, à informer le Service d'Inspection régionale du Logement, de toute mise en location du bien ou partie du bien concerné;

5. fixer le loyer conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement; ce montant sera adapté à chaque anniversaire du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera selon la formule suivante :

loyer de base x l'indice nouveau

indice de base

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.