

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2016/31100]

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

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

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2016/31100]

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

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

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

## HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden : .....

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

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

Adres : .....

(woonplaats of maatschappelijke zetel)

Eigenaar van het hierna aangeduide gebouw.

hierna "de verhuurder" genoemd

en,

anderzijds,

De vereniging zonder winstoogmerk .....

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

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

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

hierna "de huurder" genoemd.

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

Is overeengekomen hetgeen volgt :

1. Voorwerp van de overeenkomst.

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

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

Het goed wordt bestemd voor :

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

De Verhuurder verklaart dit uitdrukkelijk te aanvaarden.

## 2. Duur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Huurprijs.

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

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

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

## 4. Indexering.

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

Deze aanpassing gebeurt volgens de onderstaande formule :

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

#### 5. Waarborg.

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

De voornoemde waarborg is :

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

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

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

In het kader van dit contract belooft dit bedrag ..... euro.

#### 6. Lasten.

##### a) Privé-lasten

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

##### b) Gemeenschappelijke lasten

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

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

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

#### 7. Gedeeltelijke voorschotten.

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

a) ..... euro voor de gemeenschappelijke lasten;

b) ..... euro voor de verwarming;

c) ..... euro voor het warm water;

d) ..... euro voor het stadswater,

of in totaal..... euro.

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

#### 8. Verzekeringen.

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

- Naam van de verzekeraar

- Polisnummer

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

#### 9. Plaatsbeschrijving.

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

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

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

#### 10. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

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

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

### 11. Onderhoud en herstellingen.

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

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

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

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

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

### 12. Verhaal.

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

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

### 13. Onteigening.

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

### 14. Aanplakking - bezoek.

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

### 15. Huishoudelijk reglement.

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

### 16. Taksen en belastingen.

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

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

### 17. Energieprestaties

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

### 18. Hoofdelijkheid.

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

### 19. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren.

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

De verhuurder,

De huurder,

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

**MANDAAT VAN BEHEER VOOR EEN WONING OF EEN GEBOUW**

Tussen de ondergetekenden : .....

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

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

enerzijds

Adres : .....

(woonplaats of maatschappelijke zetel)

Eigenaar van het hierna aangeduide gebouw (schrappen wat niet past).

hierna "de verhuurder" genoemd

en,

anderzijds,

De vereniging zonder winstoogmerk .....

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

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

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

Hierna de "mandaathouder" genoemd.

**PREAMBULE**

Overwegende dat de mandaathouder als sociaal verhuurkantoor tot doel heeft de toegang tot de huisvesting mogelijk te maken voor minderbedeelden of personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren;

Dat de mandaathouder ten aanzien van de lastgever garant staat voor de huurwaarborg, de betaling van de juiste vergoeding en, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom, het opknappen van het goed op het einde van de huurovereenkomst;

Overwegende dat de mandaathouder, rekening houdend met het feit dat de woning verhuurd wordt aan een huurder die aan een bepaald profiel inzake maximuminkomens beantwoordt, zo nodig zorgt voor de organisatie van sociale begeleiding;

Overwegende dat de lastgever kennis heeft genomen van de doelstellingen van de mandaathouder en van de ingevoerde maatregelen om ze te bereiken;

Dat dit mandaat kadert in een project dat het sociale verhuurkantoor toelaat zijn sociale doelstelling te verwezenlijken en de eigenaar in staat stelt zijn goed in volle financiële zekerheid rendabel te maken;

Overwegende dat bij het bepalen van de vergoeding de partijen uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de zekerheden, waarvan de lastgever, zoals hierboven bepaald, zal genieten en met de kenmerken van het verhuurde goed;

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 voor de hele duur van de overeenkomst aan de mandaathouder volledige of gedeeltelijke machtiging om voor hem en op zijn naam :

- 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 (met name huurovereenkomst hoofdverblijfplaats, bewoningsovereenkomst van transitwoning, studentenhuurovereenkomst, huurovereenkomst afgesloten in het kader van een bewoningsproject voor een persoon met een handicap;
- de huurovereenkomst te laten registreren;
- 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; elk opzeg te geven en te aanvaarden; tot elke plaatsbeschrijving over te gaan;
- alle noodzakelijke of nuttige herstellingen, bouwwerken, verbeteringen te laten verrichten in de privé en/of in voorkomend geval gemeenschappelijke gedeelten; te dien einde, alle bestekken, opdrachten of contracten met alle personen, architecten, aannemers en werklui of met alle ondernemingen of besturen te regelen; 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 die gevallen dat de wetgeving het oplegt zal de mandaathouder de voorschriften van toepassing op de overheidsopdrachten voor werken naleven.
- Indien de lastgever houder is van een huurovereenkomst op het hierboven beoogde gebouw, zal de mandaathouder er slechts de werken uitvoeren waarvoor hij voorafgaandelijk het akkoord van de verhuurder bekomen heeft. Dit akkoord is evenwel niet vereist voor de werkzaamheden voor de oprisingswerken die noodzakelijk zijn voor het te huur stellen door de mandaathouder, noch voor de onderhouds- en herstellingswerken die in loop van of na afloop van de verhuur noodzakelijk zijn geworden;
- het gebouw tegen brand en andere risico's te 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 verschuldigd zijn door voormalige huurders of ten gevolge van andere oorzaken verbonden aan 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;
- toezien op alle algemene administratieve handelingen en te nemen stappen voor het onroerend goed;
- 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;
- 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 aanvaard en gesloten voor een periode van ..... jaar met ingang op ..... en eindigend op ..... Bij gebrek aan een opzeg, betekend per aangetekende brief door één van de partijen drie maanden vóór de vervaldatum van de overeenkomst, wordt huidig mandaat hernieuwd onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur.

Elke partij kan voortijdig een einde aan de overeenkomst maken na afloop van het eerste jaar mits kennisgeving van een opzeg van drie maanden vóór deze vervaldatum.

Daar huidige overeenkomst in het belang van beide partijen wordt afgesloten, is ze onherroepelijk.

In geval van ernstige niet-naleving door één der partijen zal de overeenkomst evenwel binnen vijftien dagen na kennisgeving van de opzeg bij een ter post aangetekende brief eindigen.

Elke partij kan op elk ogenblik een einde maken aan de overeenkomst mits kennisgeving van een opzeg van drie maanden en betaling van een vergoeding gelijk aan één maand vergoeding (facultatief).

Wordt het goed verkocht, dan eindigt het mandaat op de datum van de overdracht van eigendom. De lastgever moet deze datum aan de mandaathouder mededelen zodra hij er kennis van heeft en dit ten laatste binnen acht dagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Het saldo van de eventuele voorschotten die de mandaathouder zou hebben verricht ten voordele van de lastgever moet evenwel door de optredende notaris ten laatste binnen acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte worden terugbetaald. Hiertoe zal de mandaathouder een afrekening met het saldo van de voorschotten, het bewijs van de betaling ervan en van de reeds verrichte terugbetalingen aan de optredende notaris bezorgen.

Wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een erfpacht, een handelshuur- of renovatiehuurovereenkomst, eindigt het mandaat in elk geval op het einde van de huurovereenkomst. Bij het sluiten van het mandaat wordt de lastgever verzocht de mandaathouder een afschrift van de overeenkomst te bezorgen. Als de overeenkomst voortijdig ten einde loopt, wordt de lastgever verzocht de mandaathouder hiervan op de hoogte te brengen zodra hij er kennis van heeft.

Bij het verstrijken van het mandaat zal de lastgever de verplichtingen moeten vervullen die ten opzichte van de huurder(s) zijn aangegaan en zal de mandaathouder ontlast worden van alle verplichtingen en verantwoordelijkheid ten opzichte van de lastgever of de huurders.

Vergoeding.

- Artikel 3. De netto-vergoeding wordt vastgesteld per woning of per gebouw dat ..... woningen bevat en per maand op basis van de volgende tabel :

Woning	Oppervlakte	Aantal kamers	Verloning	Vrij	Vervaldatum huurovereenkomst	Opmerking	Totaal

De huurprijs zal aangepast worden aan de schommelingen van de gezondheidsindex op basis van de volgende formule :

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

De aanpassing aan het indexcijfer zal in werking treden op de verjaardag van de huurovereenkomst. Het basisindexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan de datum van ondertekening van de overeenkomst.

In geval van onderhoudswerken die ten laste van de lastgever worden uitgevoerd, zal tegelijkertijd een afrekening tot staving door de mandaathouder aan de lastgever opgestuurd worden.

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

De vergoeding zal op rekening nr. .... van de lastgever op ..... van elke maand betaald worden.

Verplichtingen en waarborgen.

- Artikel 4. § 1. De lastgever verbindt er zich toe ten laste te nemen of in het geval dat de lastgever houder is van een handelshuurovereenkomst of een renovatiehuurovereenkomst waarbij de woning inbegrepen is waarvan het beheer aan de mandaathouder toevertrouwd is, ze door te berekenen aan zijn eigen verhuurder :

- de taksen ten laste van de eigenaar;
- alle onderhoudskosten die hem door de wet zijn opgelegd.

De lastgever verbindt er zich toe alle nodige documenten, contracten, briefwisseling, de reeds afgesloten huurovereenkomsten, de eigendomsbewijzen, de uittreksels van de kadastrale legger, de verzekeringspolissen, de akten van de aan de gang zijnde procedures, de klachten alsmede elke informatie over de goederen aan de mandaathouder over te maken.

De mandaathouder zal vrijgesteld zijn van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit het gebrek aan mededeling van deze documenten en inlichtingen door de lastgever.

De mandaathouder verbindt er zich toe alle verplichtingen betreffende de verzekering van het/de in deze overeenkomst bedoelde goed(eren) na te leven of te doen naleven.

§ 2. De mandaathouder verbindt er zich toe ten opzichte van de lastgever :

1. elke maand/elk trimester (schrappen wat niet past) een afrekening op te maken met de inkomsten en de uitgaven. Uitzonderd andersluidende overeenkomst en volgens de tussen de lastgever en de mandaathouder te bepalen modaliteiten, zal het overschot van de uitgaven ten opzichte van de inkomsten worden afgehouden van de toekomstige vergoedingen.

2. de eigenaar te informeren over het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de kennisgeving van een opzeg, de uitvoering van belangrijke werken, de inleiding van een procedure en van elke rechtshandeling in verband met het goed;

3. de geldmiddelen alsmede de documenten en de contracten in verband met het beheer van het goed op het einde van de overeenkomst terug te geven.

§ 3. De mandaathouder verzekert de lastgever dat hij :

1. het goed degelijk zal onderhouden en indien nodig de herstellingen, waarvoor de huurder instaat, ten laste zal nemen;
2. de vergoeding van de al dan niet bewoonde woning zal betalen, zelfs als de huurder zijn huur niet betaald heeft;
3. bij de opmaak van de plaatsbeschrijving op het einde van de overeenkomst de woning in de oorspronkelijke staat zal herstellen - indien de huurders in gebreke blijven - rekening houdend met de gewone sleet en in toepassing van de eventuele bijzondere overeenkomsten tussen de lastgever en de huurder.

Vergoeding van het beheer. (facultatief)

- Artikel 5. De beheerskosten worden in gezamenlijk akkoord op ..... % van de in artikel 3 bepaalde vergoeding vastgesteld.

Plaatsbeschrijving.

- Artikel 6. Bij de ondertekening van het mandaat wordt een plaatsbeschrijving van het gebouw en van elke woning in minnelijke schikking door de lastgever en de mandaathouder opgesteld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

Indien woningen reeds bewoond zijn, wordt de plaatsbeschrijving die bij de intrek tussen de lastgever en de huurder werd opgesteld, in aanmerking genomen en bij deze overeenkomst gevoegd.

Bij afwezigheid van een vooraf bestaande plaatsbeschrijving, wordt in akkoord met de huurder en binnen een maximumtermijn van drie maanden te rekenen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst tot een plaatsbeschrijving overgegaan.

Indien deze plaatsbeschrijving niet kan plaatsvinden, wordt de woning beschouwd als zijnde in de staat waarin de huurder ze zal verlaten. De bij de intrek van de nieuwe huurder opgestelde plaatsbeschrijving zal gevoegd worden bij deze overeenkomst en zal als referentie dienen tussen de lastgever en de mandaathouder.

Op het einde van het mandaat worden het gebouw en de woningen, rekening houdend met de gewone sleet en veroudering, aan de lastgever teruggegeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in de bij deze overeenkomst gevoegde plaatsbeschrijving.

Geschillen.

- Artikel 7. Elk geschil in verband met de uitvoering van deze overeenkomst wordt aan de bevoegdheid van de rechtbanken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderworpen.

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

Ondertekening van de partijen

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 beheerrechthoudend 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 beheerrechthoudend 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 vastgoedoperator die van hun openbaar beheerrechthoudend 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 beheerrechthoudend, 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 beheerrechthoudend :

- 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 beheerrechthoudend 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 .....

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 :

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

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.

- De huidige overeenkomst 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 werd betekend, 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.

- Onderhavige overeenkomst 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.

Wanneer de hoofdverhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract, moet de verhuurder een afschrift van de opzeg aan de huurder ten laatste op de vijftiende dag na de ontvangst van deze opzeg toesturen en hem mededelen dat de onderverhuuring op dezelfde datum als het hoofdcontract zal eindigen.

Wanneer de verhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet hij aan de huurder een opzeg van minstens drie maanden geven, vergezeld van het afschrift van de opzeg die hij aan de eigenaar geeft en moet hij aan de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maand huur.

In beide gevallen kan de huurder niet vragen om de verlenging omwille van buitengewone omstandigheden.

### 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 inkomsten die lager zijn dan het toelatingsinkomen voor de sociale woning zoals bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en dat hij het bewijs van zijn domicilie in het gehuurde goed levert.

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

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

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

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

De huur is voorafgaandelijk te betalen 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 door 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.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag ..... euro."

### 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 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.

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

- a) ..... euro voor de gemeenschappelijke lasten;
  - b) ..... euro voor de verwarming;
  - c) ..... euro voor het warm water;
  - d) ..... euro voor het stadswater,
- of in totaal ..... euro.

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 prijzevolutie 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 het verder 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 uit te lenen;
- mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke instemming 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 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 uitval 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 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 bij de administratie ingediend. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

## 20. Rentebeding.

Op ieder op de vervaldag 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 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015, houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, kennis genomen te hebben.

## 22. Persoonlijke gegevens

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

De verhuurder,

De huurder;

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

### OVEREENKOMST VOOR DE BEWONING VAN EEN TRANSITWONING

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 .....

hierna 'de vereniging' genoemd.

enerzijds,

en,

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

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

hierna 'de bewoner' genoemd,

anderzijds,

Is overeengekomen hetgeen volgt :

1. Voorwerp van de overeenkomst.

De vereniging stelt het gebouw/een deel van het gebouw/het appartement (..... verdieping) gelegen te ....., tijdelijk ter beschikking van de bewoner.

Het goed wordt tijdelijk als woning ter beschikking gesteld. De bewoner moet sociale begeleiding aanvaarden zoals bepaald in artikel 120, § 4 van de Huisvestingscode. Deze begeleiding wordt verricht door de vereniging of door een sociale dienst waarmee hij een overeenkomst heeft gesloten (schrappen wat niet past).

De bewoner kan de bestemming van het goed niet wijzigen en hij heeft in geen geval het recht om zijn rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen.



Er wordt bovendien verduidelijkt dat hij enkel onderdak mag verlenen aan personen die deel uitmaken van de gezinssamenstelling zoals die aan deze overeenkomst werd toegevoegd.

De bewoner moet de woning effectief bewonen.

Deze overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boekdeel III van het Burgerlijk Wetboek en het is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regeling voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de verblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten.

## 2. Duur.

Deze overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning wordt aangegaan voor een duur van ..... dagen/maanden, ingaande op ..... en eindigend op .....

Ze kan enkel worden verlengd mits voorafgaande uitdrukkelijke instemming van de vereniging. Ze kan niet stilzwijgend worden verlengd en de totale maximale duur mag nooit meer dan achttien maanden bedragen.

De vereniging kan de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen, mits het geven van een opzeg van vijftien dagen.

De bewoner kan de overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning op elk ogenblik opzeggen, mits het geven van een opzeg van acht dagen. Het niet gebruikte deel van het als voorschot gestorte bedrag wordt hem dan terugbetaald.

Als hij geen opzeg geeft, moet de bewoner een schadevergoeding storten ten belope van het bedrag voor 8 dagen bewoning.

3. De bewoner verbindt zich ertoe maandelijks een bijdrage aan de vereniging vooraf te betalen van..... euro per dag. Deze bijdrage omvat :

..... euro voor de bewoning en ..... euro als gedeeltelijke voorschotten/vast bedrag (het onnodige schrappen) voor de verzekering, de vergoedingen voor de tellers, de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen, het onderhoud van de installaties en het verbruik van gas, elektriciteit en water.

Als het om voorschotten gaat, zal er minstens om de.... maanden en bij het vertrek van de tijdelijke bewoner een berekening van het werkelijke verbruik worden uitgevoerd. De bewoner zal indien nodig bijbetalen of het teveel betaalde terugkrijgen.

4. De bijdragen en in voorkomend geval het bedrag voor het stellen van de huurwaarborg moeten als volgt worden gestort : .....

De sleutels worden overhandigd na ontvangst van een waarborg van

..... euro. Dit bedrag wordt op het einde van de bewoning teruggegeven bij de afgifte van de sleutels door de bewoner.

## 5. Huishoudelijk reglement.

De bewoner bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader.

De bewoner verklaart dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van het huishoudelijk reglement van het gebouw en dat hij het ten volle zal naleven.

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement :

- zorgt de bewoner 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 uit te lenen.
- mag de huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder, geen dieren in het goed houden.

## 6. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt ter beschikking gesteld van de bewoner in de staat waarin het zich bevindt. De bewoner verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Bij de beëindiging van de overeenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er, voordat de bewoner het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

## 7. Onderhoud.

De bewoner moet de woning onderhouden als een goede huisvader.

Hij houdt het goed in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af.

De vereniging kan het goede onderhoud van de woning nazien tijdens bezoeken ter plaatse die als volgt worden afgesproken :

.....

De grote herstellingen, met name deze die het gevolg zijn van de ouderdom van het gebouw, vallen ten laste van de vereniging. De bewoner moet de vereniging in kennis stellen van iedere schade waarvan de herstelling ten laste van de vereniging komt. Indien hij nalaat dit te doen, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de verergering van de schade door zijn nalatigheid.

De bewoner moet de vernieuwings- en herstellingswerken in het gebouw gedogen, zonder beperking van duur, en hij verklaart af te zien van iedere vergoeding wegens hinder. Hij moet de vereniging, of haar afgevaardigde, toegang tot de transitwoning verlenen indien de werken dat vereisen.

## 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 maandelijksse 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.

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 onderhuurovereenkomst. 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 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.

- De huidige overeenkomst wordt aangegaan voor een duur 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 zijn, 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. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs wordt vastgesteld op ..... 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 :

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

De huur moet voorafgaandelijk betaald worden 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.

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 maandelijkse 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 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. 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 te ontleneren
- 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 in detail te hebben onderzocht. 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 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.

De huurder onderhoudt het goed in een goede staat van netheid en onderhoud, 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 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 opzegvergoeding gelijk aan de huurprijs van drie maanden en voor dezelfde periode zijn aandeel in de lasten dat onveranderd blijft niettegenstaande zijn vertrek uit het goed.

#### 17. Hoofdelijkheid.

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

#### 18. Registratie.

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

#### 19. Taksen en belastingen.

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

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

#### 21. Persoonlijke gegevens

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

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

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

### CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés :

Nom : ..... Prénoms : .....

Né à : ....., le ...../...../.....

d'une part

adresse : ..... (domicile ou siège social)

propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

ci-après dénommé(s) "le bailleur".

et,

d'autre part,

L'Association sans but lucratif .....

dont le siège social est établi .....

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

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

ci-après dénommé "le preneur".

### PREAMBULE

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

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

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

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

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



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

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

Il est convenu ce qui suit :

#### 1. Objet du contrat.

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

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

Le bien sera affecté à :

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

Le bailleur déclare l'accepter expressément.

#### 2. Durée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3. Loyer.

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

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

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

#### 4. Indexation.

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

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

#### 5. Garantie.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1<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 ..... euros pendant ..... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

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

#### 6. Charges.

##### a) Privées

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

##### b) Communes

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

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

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

#### 7. Provisions.

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

a) ..... euros pour les charges communes;

b) ..... euros pour le chauffage;

c) ..... euros pour l'eau chaude;

d) ..... euros pour l'eau de ville,

soit au total ..... euros.

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

#### 8. Assurances.

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

- Nom de l'organisme assureur

- Numéro de police

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

#### 9. Etat des lieux.

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

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

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

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

#### 10. Modification du bien loué.

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

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

#### 11. Entretien et réparations.

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

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

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

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

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

#### 12. Recours.

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

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

#### 13. Expropriation.

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

#### 14. Affichage - visites.

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

#### 15. Règlement d'ordre intérieur.

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

#### 16. Taxes et impôts.

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

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

#### 17. Performance énergétique

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

#### 18. Solidarité.

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

#### 19. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail.

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

Le bailleur,

Le preneur,

Annexe II 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 OU D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

Nom : ..... Prénoms : .....

Né à : ....., le ...../...../.....

d'une part

Adresse : . . . . .

(domicile ou siège social)

Propriétaire/titulaire d'un bail commercial/titulaire d'un bail de rénovation de l'immeuble ci-après désigné (biffer la mention inutile).

Ci-après dénommé(s) "le mandant".

d'autre part

l'association sans but lucratif .....

dont le siège social est établi .....

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

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

Ci-après dénommé "le mandataire".

#### PREAMBULE

Attendu que le mandataire a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de permettre l'accès au logement aux personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

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

Attendu que le mandataire, compte tenu du fait que le logement est loué à un locataire répondant à un profil de revenus maximums défini, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social;

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

Que le présent mandat s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet à l'agence immobilière sociale de réaliser son objet social et au propriétaire de rentabiliser son bien en toute sécurité financière;

Attendu qu'en fixant le montant de la rémunération, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le mandant, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué;

Est établie la convention suivante :

Objet.

- Article 1<sup>er</sup>. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Rue ..... numéro .....

Code postal ..... Commune .....

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 :

- passer tous 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 (notamment : bail résidence principale, convention d'occupation de logement de transit, bail étudiant, bail conclu dans le cadre d'un projet de logement pour personne handicapée);
- faire enregistrer les baux;
- 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 dans les parties privatives et/ou communes s'il échet; 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 leur 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 ..... euros. Dans les cas où la législation l'impose, le mandataire respectera les prescriptions applicables aux marchés publics de travaux;
- si le mandant est titulaire d'un bail sur l'immeuble visé ci-dessus, le mandataire n'y réalisera que les travaux pour lesquels il aura préalablement obtenu l'accord du bailleur. Cet accord n'est toutefois pas requis pour les travaux de rafraichissement nécessaires à la mise en location par le mandataire, ni pour les travaux d'entretien et de réparation rendus nécessaires en cours ou à l'issue de la location;
- 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 existants 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 soit par d'anciens locataires, soit 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;

- veiller à tous les actes et démarches administratifs généraux pour le bien;
- 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;
- aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat.

- Article 2. Le présent mandat est consenti pour une durée de ..... ans prenant cours le ..... et expirant le ..... A défaut d'un congé notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois avant l'échéance du contrat, il sera renouvelé aux mêmes conditions et pour la même durée.

Chacune des parties est autorisée à mettre fin anticipativement au contrat, au terme de la première année, moyennant la notification d'un congé notifié trois mois avant cette échéance.

Etant consenti dans l'intérêt des deux parties, le présent contrat est irrévocable.

Toutefois, en cas de manquement grave commis par l'une ou l'autre des parties, le contrat prendra fin dans les quinze jours qui suivent la notification du congé par lettre recommandée.

Chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de rémunération (facultatif).

En cas de vente du bien, le mandat prendra fin à la date du transfert de propriété. Le mandant doit communiquer cette date au mandataire, dès qu'il en a connaissance et au plus tard, dans les 8 jours de la signature du compromis.

Toutefois, le solde des avances éventuelles faites par le mandataire au mandant devra être remboursé par le notaire instrumentant au plus tard dans les huit jours suivant la signature de l'acte authentique. A cette fin, le mandataire remettra au notaire instrumentant, un décompte reprenant le solde des avances, la preuve de paiement de celles-ci et des récupérations déjà faites.

Lorsque le bien fait l'objet d'un bail emphytéotique, d'un bail commercial ou de rénovation, le mandat prend fin, en tout état de cause, au terme du bail. Lors de la conclusion du mandat, le mandant est prié de remettre au mandataire une copie du bail dont question. Si le bail prend fin anticipativement, le mandant est prié d'en avertir le mandataire, dès qu'il en a connaissance.

A 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.

Rémunération.

- Article 3. La rémunération nette est fixée par logement, ou pour l'immeuble comportant ..... logements, et par mois suivant le tableau suivant :

Logement	Surface	Nbre de chambres	Rémunération	Libre	Echéance bail	Remarque	Total

Il sera adapté selon les fluctuations de l'indice santé, dans le sens de la baisse ou de la hausse de cet indice, selon la formule suivante :

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

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire du bail. L'indice de base est celui du mois précédant la date de la conclusion du contrat.

En cas de travaux d'entretien réalisés à charge du mandant, un décompte justificatif sera envoyé en même temps par le mandataire au mandant.

(Facultatif) Lorsque le bien est situé dans une zone géographique telle que définie dans l'article 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ..... organisant les agences immobilières sociales, cette rémunération est augmentée de dix pourcents, soit de ..... euros et ce, pour une durée de ..... (maximum trois années).

La rémunération sera versée sur le compte n° ..... du mandant le ..... du mois.

Obligations et garanties.

- Article 4. § 1<sup>er</sup>. Le mandant s'engage à prendre à sa charge ou dans le cas où le mandant est titulaire d'un bail commercial ou d'un bail de rénovation incluant le logement dont la gestion est confiée au mandataire, à les répercuter auprès de son propre bailleur :

- les taxes à charge du propriétaire;
- tous les frais d'entretien qui lui sont imputables de par la loi.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire tous les documents, contrats, correspondances nécessaires, les baux déjà conclus, les titres de propriété, les extraits de la matrice cadastrale, polices d'assurance, actes de procédure en cours, plaintes,... et toute information relative aux biens.

Le mandataire sera exonéré de toute responsabilité résultant du défaut de communication de ces documents et informations par le mandant.

Le mandataire s'engage à respecter ou à faire respecter toutes les obligations en matière d'assurances du (des) bien(s) visé(s) par la présente convention.

§ 2. Le mandataire s'engage à l'égard du mandant à :

1. établir mensuellement/trimestriellement (biffer la mention inutile) un décompte indiquant les revenus et les dépenses. Sauf convention contraire et suivant des modalités à établir entre le mandant et le mandataire, l'excédent de dépenses sur les revenus sera retenu sur les rémunérations à venir.

2. informer le propriétaire de la conclusion d'un nouveau bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction d'une procédure et tout acte juridique en rapport avec le bien;

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

§ 3. Le mandataire garantit au mandant :

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 :

Rue .....numéro : .....

Code postal .....commune : .....

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.



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 1728*bis* 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.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du bail principal 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.

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 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 ..... 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

- La présente convention est consentie 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.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, le bailleur est tenu de notifier une copie du congé au preneur au plus tard le 15<sup>ème</sup> jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, il est tenu de donner au preneur un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au propriétaire et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les deux cas visés ci-avant, le preneur ne peut solliciter de prorogation pour raisons exceptionnelles.

## 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 1728<sup>bis</sup> 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 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 entre un CPAS et une institution financière.

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

## 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 titre de provision, le preneur paiera chaque mois avec son loyer, les sommes suivantes :

- a) ..... euros pour les charges communes;
  - b) ..... euros pour le chauffage;
  - c) ..... euros pour l'eau chaude;
  - d) ..... euros pour l'eau de ville,
- soit au total ..... euros;

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 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 délaissier 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 logement 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 logement 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 logement, 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 notwithstanding 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 ayant 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.

Le bailleur,

Le preneur;

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

### CONVENTION D'OCCUPATION DE LOGEMENT DE TRANSIT

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° .....  
agrée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le .....  
ci-après dénommée « l'association ».

d'une part,

et,

Nom : ..... Prénoms : .....

Né à : ....., le ...../...../.....  
ci-après dénommé(s) « l'occupant ».

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

#### 1. Objet du contrat.

L'association met à disposition de l'occupant, et ce à titre précaire, l'immeuble/une partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé .....

Les lieux sont destinés à l'usage d'habitation à titre précaire. Par ailleurs, l'occupant est tenu d'accepter l'accompagnement social prévu à l'article, 120, § 4 du Code du Logement. Cet accompagnement social est réalisé par l'association/par un service social avec lequel il a signé une convention (biffer la mention inutile).

L'occupant ne peut jamais changer cette destination d'occupation à titre précaire et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits.

Il est précisé en outre qu'il ne peut héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée à la présente convention.

L'occupant est tenu d'occuper effectivement le logement.

La présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et 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.

#### 2. Durée.

La présente convention d'occupation d'un logement de transit est consentie pour une durée de ..... jours/mois et prend cours le ..... pour se terminer le .....

Elle ne peut être prorogée que de l'accord préalable exprès de l'association. Elle ne peut être prolongée par tacite reconduction et sa durée maximale ne peut jamais excéder dix-huit mois.

L'association peut mettre fin à tout moment à la convention d'occupation moyennant un préavis de quinze jours.

L'occupant peut mettre fin à la convention d'occupation du logement de transit à tout moment moyennant un préavis de huit jours. Il est alors remboursé des sommes non utilisées versées à titre de provision.

A défaut de remettre ce préavis, l'occupant doit verser une indemnité d'un montant équivalent à huit jours d'occupation.

3. L'occupant s'engage à payer mensuellement anticipativement à l'association une redevance de ... euros par jour. Cette redevance comprend :

..... euros pour l'occupation; ..... euros sous forme de provisions/forfait (barrer la mention inutile) pour l'assurance, les redevances des compteurs, l'électricité des communs, l'entretien des installations, la consommation de gaz, d'électricité, d'eau.

Dans le cas où il s'agit de provisions, un calcul des consommations réelles sera effectué au minimum tous les ... mois et au départ de l'occupant à titre précaire. L'occupant paiera le surplus ou sera remboursé de la différence.

4. Les redevances et le cas échéant le montant prévu pour la constitution de la garantie locative doivent être versés selon les modalités suivantes : .....

Les clés seront remises contre une garantie de ..... euros, remboursable en fin de séjour contre leur restitution.

#### 5. Règlement d'ordre intérieur.

L'occupant occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur du bâtiment et s'engage à s'y conformer pleinement.

A défaut de règlement d'ordre intérieur :

- l'occupant 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.
- L'occupant ne peut reproduire ou prêter ses clés.
- Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, l'occupant ne peut pas posséder d'animal dans le logement

#### 6. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est mis à disposition de l'occupant dans l'état où il se trouve. L'occupant déclare l'avoir visité et examiné en détail.

A l'expiration de la présente convention, il doit 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 de l'occupant, à l'établissement d'un état des lieux.

#### 7. Entretien.

L'occupant est tenu d'entretenir l'habitation en bon père de famille.

Il veille à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

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.

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 :

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

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.

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 délaissier 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.