

## CONTRAT DE LOCATION

### Entre les soussignés :

D'une part,  
 Madame/Monsieur ..... (.....)  
 dont le numéro registre national est le .....  
 domicilié ..... à .....  
 email : .....

Ci-après dénommé(s) "*le bailleur*".

Et d'autre part,  
**I'AISE**, Agence Immobilière Sociale Étudiante, association sans but lucratif, dont le siège social est établi Boulevard Bischoffsheim, 39 à 1000 Bruxelles dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 01 décembre 2015 sous le n° 0643729612 agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale étudiante le 01 décembre 2015 ci-après dénommé "*le preneur*".

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

Que le preneur garantit au bailleur 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 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

Et se composant de :

Le bailleur reconnaît savoir que le bien, décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à un ou plusieurs étudiants se trouvant dans une situation sociale précaire. Le bailleur déclare l'accepter expressément.

### **2. Durée.**

a) Le bail est consenti pour une durée de trois 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.

a) 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. A 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.

A 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 .... €

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° .....avec la communication : .....

**Lorsque le bien est situé dans une zone géographique telle que définie dans l'article 1er, 10°, 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).**

**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 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x Nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base étant celui du mois d'août précédent la prise d'effet de ce contrat.

**5. Charges.**

## a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, 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 émoluments du syndic à raison de maximum 50%, 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.

## **6. Provisions.**

A titre de provisions, le preneur paiera chaque mois en plus de son loyer la somme de ....€ pour :

- a) les charges communes, .....€
- b) le chauffage, .....€
- c) l'eau de ville, .....€
- d) l'électricité des communs .....€
- e) accès internet via le WIFI .....€
- f) nettoyage des communs 1 x par semaine .....€

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance sans pouvoir dépasser le montant du loyer. 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.

## **7. 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 vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tierces suites aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

- Nom de l'organisme assureur :
- Numéro de police :

## **8. 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 atteste que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il est convenu entre les deux partis qu'il sera procédé avant le 1<sup>er</sup> jour de location à un état des lieux d'entrée réalisé le ..... 2018 à ....h..... par Monsieur Nicolas ROMMIEE, Géomètre-Expert Immobilier indépendant donc le siège d'activité se situe rue des Colonies, 11 à 1000 Bruxelles.

Les frais liés à l'état des lieux sont pris en charge par les 2 parties : 1/3 par le bailleur, 2/3 par le preneur.

L'état des lieux de sortie sera réalisé au plus tard le dernier jour du contrat de location par, Monsieur Nicolas Romminée ou tout autre expert désigné d'un comme un accord par les deux parties ou encore désigné par le juge de paix. Les frais liés à l'état des lieux seront pris en charge par les 2 parties : 1/3 par le bailleur, 2/3 par le preneur.

## **9. Certificat PEB**

Le bailleur remet au preneur le certificat de performance énergétique.....

Date de validité du certificat :

Index :

Nom et enregistrement du certificateur :

Boulevard Bischoffsheim, 39/3  
1000 Bruxelles  
Tél : 02/201.33.10

www.aise-svks.brussels  
IBAN : BE10 0017 7392 6704  
info@aise-svks.brussels

39/3, Bischoffsheimlaan  
1000 Brussel  
5 / 8

Le bailleur remet également au preneur le certificat de conformité de l'installation électrique réalisé par..... le .....

Si le bailleur n'a pas de PEB, il s'engage à le fournir dès que possible.

### **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-eaux. 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 cela s'avère nécessaire. Il maintiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

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 le syndic.

### **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. 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 preneur fera enregistrer le bail.

**19. Clause particulière.**

Tous travaux de rénovation, d'isolation, de rafraîchissement, nécessaire avant la mise en location devront être réalisés et achevés au minimum un mois avant la prise en effet du présent contrat.

Un jeu de clefs complet est remis au preneur par le bailleur dès la signature du présent contrat. Un autre jeu devra être remis au preneur par le bailleur au plus tard le jour de l'état des lieux d'entrée.

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

Le preneur,  
Pour L'AISE

Le bailleur,

Roland BOURGEOIS  
Directeur

.....