

CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés

Monsieur RADELEFF Yvan
domicilié à
28/102 Rood-Kruisstraat
8370 Blankenberge

ci-après dénommé(s) "le bailleur", d'une part, et,

L'Association sans but lucratif Agence Immobilière Sociale Hector Denis dont le
siège social est établi à la Rue de Paris 112 A à 1140 Bruxelles dont les statuts
ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 1^{er} juin 2000 sous le n° 13120-
13122 agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant
qu'agence immobilière sociale le 1^{er} juillet 2000.

ci-après dénommé "le preneur", d'autre part,

Preamble

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 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...).

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, l'appartement Rue du Bon Pasteur 51/A6
à 1140 Bruxelles comprenant 3 chambres.

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 qui affecteront exclusivement le bien à leur résidence principale. Le bailleur déclare l'accepter expressément.

2. Durée.

a) Le présent bail est consenti pour une durée de 3 ans minimum prenant cours le 01/04/07 et finissant le 31/03/10 moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Toutefois, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la fin de la première ou de la deuxième année, ce bail pourra être résilié à l'issue de la première ou de la deuxième année par lettre recommandée.

Néanmoins 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. Il est alors régi par l'article 3, §§ 2 à 5 de la loi du 20.02.1991 telle qu'elle a été modifiée par celle du 13 avril 1997. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions, demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des règles relatives à l'indexation et à la révision du loyer et des charges.

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.

Le bailleur déclare expressément renoncer au bénéfice des clauses prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

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.

3. Loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 530 €. Il sera payé par anticipation, au cours des dix premiers jours du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n°750-9344963-44.

4. Indexation.

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 :

loyer de base x l'indice nouveau/indice de base.

5. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à 3 mois de loyer, soit la somme de 1.590 €.
Elle est constituée (biffer la mention inutile) :

par une caution bancaire via Dexia Banque, Bd Pacheco 4 à 1000 Bruxelles.

6. Charges.

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....

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 appareils, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

7. Provisions.

A titre de provisions, le preneur paiera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :
Le montant mensuel de la provision pour charges privées et communes est fixé à 130 € et comprend le chauffage, l'eau et les communs.

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

dégénérations 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 : abandon de recours.

9. 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. Il reconnaît 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 de 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 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 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 dureront plus de quarante jours ouvrables et déclarer renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement 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 de l'appartement, 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.

Ce dernier introduira la demande auprès de l'administration. Il est tenu compte de cette réduction au moment du calcul des charges annuelles.



1-2

Gilles COCK, Coordinateur

Joseph-CORTEN, Président

Le preneur,

Le bailleur,

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

Fait à Bruxelles, le 5/03/2012, en quatre exemplaires dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le preneur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront supportés par le preneur.

18. Enregistrement.

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.

17. Solidarité.