

ANNEXE 5

Contrat-type de bail à réhabilitation

Entre :

.....
(dénomination sociale et adresse de la société bailleuse).

Et

(nom, prénom, adresse du ou des locataires)
.....

Il a été convenu ce qui suit :

- Objet

Article 1.

Le bien loué à usage d'habitation est :

la maison située à (n°, rue, commune) l'appartement n° ..., ...e étage – gauche – droit, situé à (n°, rue, commune),

avec (caves, garage, jardin,...)¹

Les lieux sont affectés au logement principal du locataire.

- Réhabilitation

Article 2.

§ 1^{er}. Le locataire s'engage à exécuter, selon les modalités et dans les délais prévus, les travaux de réhabilitation repris dans l'annexe du présent contrat.

§ 2. Compte tenu de leur coût élevé, il est précisé, dès à présent que les travaux de réfection de toiture sont/ne sont pas ¹ prévus suivant descriptif de l'annexe.

§ 3. La valeur des travaux – matériaux et main d'œuvre – a fait l'objet d'une double estimation établie par
(organisme d'assistance technique qui a établi la liste des travaux à exécuter) :

1) Biffer les mentions inutiles

- Une estimation « normale » supposant l'absence de dégradations occultes, pour un montant de
- Une estimation « forcée » tenant compte de telles dégradations pour un montant de
.....

§ 4. Si l'existence de dégradation occulte justifie ultérieurement l'estimation forcée, il sera fait application des articles 8 à 11.

Article 3.

Les travaux de réhabilitation effectués aux frais du locataire sont acquis au bailleur au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au bien loué.

- Loyer
- Montant du loyer

Article 4.

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à € par mois.

Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou membres du ménage en vertu d'une réglementation spécifique, est fixé à €, pour le premier mois (.....) et est payable à l'entrée en vigueur du contrat. La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiquée par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte de l'organisme indiqué par la société bailleuse. (Seul ce mode de paiement est libératoire).

Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

- Suppression du loyer

Article 5.

Si les lieux loués sont provisoirement inhabitables (en raison de leur état d'abandon et/ou de la nature des travaux convenus), aucun loyer ne sera dû pour les premiers mois de location.

- Modalités de sanction

Article 6.

Tout loyer et provisions pour charges, non payés pour le du mois en cours produisent de plein droit un intérêt à un taux supérieur de 1 % au taux légal soit % sur base annuelle ou % par mois, tout mois entamé étant dû en entier.

Article 7.

Au cas où, par fait du locataire, une tranche de travaux n'est pas complètement achevée dans un délai de trois mois après l'échéance convenue, le loyer est majoré de 10 % jusqu'au moment où le retard est comblé.

- Imprévisions

Article 8.

§ 1^{er}. Au cas où le supplément de coût prévisible des travaux ou d'une tranche des travaux excède de 15 % l'estimation initiale (normale ou forcée), préalablement adaptée à l'indice des prix à la consommation, chacune des parties peut décider seule que les travaux n'auront pas lieu.

§ 2. Le locataire est tenu d'informer la société bailleuse du supplément de coût prévisible sur base des données en sa possession (devis estimatif – évaluation de sa main-d'œuvre). Il lui annonce en même temps s'il a l'intention d'effectuer ou non les travaux.

Article 9.

Si le locataire déclare vouloir effectuer les travaux, le bailleur peut :

- Soit accepter l'exécution des travaux. Dans ce cas, la société bailleuse peut choisir entre les deux options suivantes :

- La prolongation du bail à raison d'un mois par tranche (de 100 €) de coût supplémentaire. Dans ce cas, le locataire pourra néanmoins mettre fin au bail quand il le souhaite ;
- La restitution du supplément de coût au locataire, par imputation sur les loyers restant à échoir.
- Soit refuser l'exécution des travaux. A défaut pour la société bailleuse de donner suite à l'information et à la décision du locataire dans un délai d'un mois, elle est présumée refuser les travaux.

Article 10.

Lorsque l'exécution de tout ou partie des travaux convenus requiert l'obtention d'un permis de bâtir et que celui-ci ne peut être obtenu, le locataire est dispensé de leur exécution.

Article 11 .

Lorsque le locataire décide de ne pas exécuter les travaux le montant du loyer est augmenté de € par tranche de € des travaux non effectués. Par contre le montant du loyer n'est pas augmenté si c'est la société bailleuse qui décide de ne pas exécuter les travaux.

- Etats des lieux

Article 12.

Un état des lieux détaillé est établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance du locataire. Cet état des lieux est confié de commun accord à (organisme chargé de définir les travaux de rénovation à exécuter) au coût forfaitaire de € à partager par moitié entre les parties.

Article 13.

Après exécution de chaque phase des travaux à exécuter, un procès-verbal est établi par (organisme chargé de la supervision des travaux) et contresigné pour accord par la société bailleuse et par le locataire. Le procès-verbal vaut avenant à l'état des lieux d'entrée.

En cas de désaccord, le litige est porté devant le juge de paix par la partie la plus diligente.

Article 14.

Le locataire s'engage à permettre tant à la société bailleuse qu'à (organisme qui supervise les travaux et fournit la garantie) d'exercer un contrôle sur l'exécution de ses obligations, notamment quant à la rénovation convenue. A cette fin, il donne accès aux lieux loués à l'échéance convenue de chaque tranche de travaux et, en outre, au moins une fois par trimestre, si la demande lui en est faite.

Article 15.

A l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre les deux parties et la caution (voir article 16) à l'initiative de la partie la plus diligente. Si aucun accord n'intervient quant au montant des dégâts locatifs, un expert est désigné de commun accord pour décrire les éventuels dégâts locatifs et en évaluer le montant.

- Garantie

Article 16.

..... (identification de l'organisme public ou privé cautionnant l'exécution des obligations du locataire) se porte caution solidaire des obligations du locataire jusqu'à concurrence d'un montant équivalant à trois loyers mensuels de base, adaptés à l'indice des prix à la consommation.

A l'expiration du contrat, la caution est tenue solidairement avec le locataire à concurrence du montant ci-dessus de payer à la société bailleuse dans les 15 jours de sa demande :

- Les montants non contestés encore dus par le locataire ;
- Le montant des dégâts locatifs tel que fixé de commun accord ou par l'expert désigné sans préjudice au droit des parties et de la caution de soumettre le litige éventuel au juge de paix compétent.

- Entretien et réparations

Article 17.

Les réparations réputées locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les autres réparations sont à charge de la société bailleuse, qu'elles résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un défaut de l'ensemble.

Les réparations nécessitées par une faute du locataire restent néanmoins à sa charge. Par ailleurs, les réparations nécessitées par :

- Le non-conformité des travaux incombant du locataire ;
- Un défaut caché de ces travaux ;
- Des dégâts consécutifs à l'exécution de ces travaux sont à la charge exclusive du locataire ;

- Le locataire s'engage à informer la société bailleuse de toute réparation à charge de celle-ci, dès qu'il en aura eu connaissance.
- Charges

Article 18.

Sont à charge du locataire : l'abonnement aux distribution et consommation d'eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, chauffage des parties louées, la taxe sur l'enlèvement des immondices et les frais locatifs et d'entretien relatifs aux parties communes.

A titre de provision sur ces charges, le locataire verse mensuellement à la société bailleuse une somme de€.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges est adressé au locataire. Celui-ci peut demander d'examiner les comptes et exiger la production de justificatifs. A la réception du décompte, la société bailleuse ou le locataire verse à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Article 19.

Sont aussi à charge du locataire, le cas échéant, les frais d'installation des compteurs, de raccordement et de transformation de distribution d'eau, de gaz et d'électricité. Ces frais sont, toutefois repris s'il y a lieu, dans le montant des frais de rénovation.

Article 20.

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleuse. A titre d'information, le montant du dernier décompte enrôlé était de €.

Jouissance des lieux – Location et sous-location

Article 21.

La société bailleuse garantit au locataire la paisible jouissance des lieux loués. En particulier, il s'abstiendra de toute entrave à la bonne exécution des travaux.

Article 22.

Le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie. Les lieux loués ne peuvent être occupés, sauf hébergement occasionnel, que par les locataires et les personnes faisant, au sens strict, partie de son ménage.

- Fin anticipé du bail

Article 23.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée sans devoir justifier d'aucun motif. Dans ce cas, les travaux resteront acquis à la société bailleuse sans compensation. Le locataire est en outre, redevable d'une indemnité égale à € du montant des travaux restant à effectuer au jour de la fin du contrat. (Cette indemnité n'est pas due lorsque des travaux ont été exécutés pour un prix au moins équivalent). Si le locataire peut se prévaloir d'une cause d'exonération, il récupérera une partie du prix des travaux exécutés.

Article 24.

La société bailleuse peut notifier par lettre recommandée motivée sa décision de mettre fin au contrat. Dans ce cas, le locataire se verra octroyer une prorogation du bail équivalant à un mois par tranche complète à convenir de travaux contractuellement prise en charge par le locataire.

- Assurances

Article 25.

Le locataire assure sa responsabilité en matière d'incendie, recours des voisins, dégâts des eaux et pour les risques liés à l'exécution des travaux.

La société bailleuse et l'organisme garant peuvent en tout temps exiger la production des polices d'assurances et faire arrêter tous travaux dans les 8 jours si les risques ne sont pas couverts

- Enregistrement

Article 26.

Le bail doit être enregistré par la société bailleuse. Les frais d'enregistrement sont partagés à parts égales entre les parties.

- Annexe

Article 27.

L'annexe au présent contrat en fait partie intégrante. Les parties déclarent, en outre, avoir pris connaissance de la notice explicative préalablement à la signature du présent contrat.

- Droit commun

Article 28.

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique de la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Fait à en quatre exemplaires, dont un est destiné à l'enregistrement.

Pour la société bailleuse :

Le locataire,

L'organisme de contrôle garant,