



Berquin Notaires
SC sous forme de SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

GOSCHING

BAIL RESIDENTIEL

Dossier : AL/FH/2171246/NF

Répertoire : 79727

L'an deux mille dix-sept,
le dix-huit octobre,

devant moi, Alexis LEMMERLING, notaire à Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société "BERQUIN NOTAIRES", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Lloyd George 11, et Philippe Degomme, notaire à Bruxelles, membre de la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée dénommée « NOTABEL, Notaires Associés », ayant son siège à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 65/5,

comparaissent :

1. la société anonyme "CENTRAL GARDENS", ayant son siège social à 8790 Waregem, Vredestraat 53, inscrite au registre des personnes morales (Courtrai) sous le numéro 0835.930.954,

constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire à Bruxelles, le 28 avril 2011, publié à l'annexe au Moniteur belge du 12 mai 2011, sous le numéro 11071476,

dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Alexis Lemmerling, notaire à Bruxelles, le 10 mai 2017, publié à l'annexe au Moniteur belge du 1 juillet 2017 sous le numéro 17077262,

ci-après dénommée "le bailleur",

ici représentée, conformément à l'article 17 des statuts, par deux administrateurs :

- Monsieur Kristof Vanfleteren, domicilié à 8500 Kortrijk, Koning Leopold III-laan 21,
- Monsieur Stephan Jeger, domicilié à 2650 Edegem, Pieter Coudenberghlaan 9,

tous les deux nommés en tant qu'administrateur par l'assemblée générale extraordinaire tenue devant notaire Alexis Lemmerling à Bruxelles le 10 mai 2017, procès-verbal publié aux annexes du Moniteur Belge le premier juin 2017 sous le numéro 0077262.

2. l'association sans but lucratif "IEDER ZIJN WONING - LOGEMENT POUR TOUS", ayant son siège social à 1070 Anderlecht, rue du Chimiste 34, boîte 10, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0458.708.743,

Constituée suivant acte sous seing privé du 02 juillet 1996, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 12 septembre 1996, sous le numéro 20.336/96.

Modifiée pour la dernière fois par le procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 30 mars 2006, publié à l'Annexe au Moniteur belge le 23 juin suivant, sous la formalité 06102056.

ci-après dénommée "le preneur",

ici représenté/

reçu par le no

vertu d'une procuration authentique

du 11 juillet 2017, dont une expédition restera ci-annexée, monsieur Denis étant domicilié à 1120 Bruxelles, avenue du Roi Albert 110.

lesquelles comparantes me requièrent de dresser acte authentique de la convention suivante, intervenue directement entre elles.

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

a. Le bailleur est propriétaire du bien suivant :

commune d'ANDERLECHT – deuxième division,

un ensemble immobilier sis entre la rue de l'Orphelinat 36/40 et la rue de l'Obus, cadastré suivant titre section A, numéro 60/H/9, 54/B/3 et 54/T/2, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 60 E 10 pour une superficie de nonante-sept ares trente-six centiares (97a 36ca), contenant les lots individuels avec les numéros parcellaires P0001 jusqu'à P0020, les numéros parcellaires P0024 jusqu'à P0242, et le numéro parcellaire P0244,

tel que ce bien est plus amplement décrit dans l'acte de base passé devant notaire Alexis Lemmerling à Bruxelles le 5 juin 2014, transcrit au deuxième bureau de conservation des hypothèques à Bruxelles le 12 décembre 2014, avec la référence 49-T-12/12/2014-13276.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

b. Le bailleur souhaite faire ériger un complexe immobilier- dénommé : « **le bien** » ou « **le Bien Loué** » - sur le terrain composé de 6 immeubles (blocs A, B, C, D, E et F) en construction situés Rue de l'Orphelinat et Rue de l'Obus à 1070 Anderlecht et comprenant 134 appartements, et 134 caves, dénommés ensemble : « **les Logements** » et séparément : « **le Logement** ».

Le bailleur a mis le complexe immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée suivant acte de base établi le 5 juin 2014 devant notaire Alexis Lemmerling à Bruxelles.

Le bailleur précise qu'il dispose d'un permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Anderlecht le 20 novembre 2012 sous référence 47604-PS/MP dont copie dans Annexe 2.a à la convention sous seing privé mais que le 30 juin 2017 il a déposé une demande d'un permis d'urbanisme modificatif afin de se faire octroyer un permis d'urbanisme pour la réalisation du Bien Loué conformément à la description et cahier des charges repris en Annexe 1.a à la convention sous seing privé, le cahier des charges repris en Annexe 1.b à la convention sous seing privé, et le note descriptif repris en Annexe 1.c à la convention sous seing privé.

Si le bailleur ne dispose pas d'un permis d'urbanisme modificatif exécutoire et purgé de tout recours au plus tard le 1 avril 2018 le bailleur donnera en location au preneur 6 immeubles (blocs A, à l'exception de l'appartement A.99.2 et sa cave numéro 2, B, C, D, E et F), les 6 immeubles comprenant en total 134 appartements et 134 caves conformément au permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Anderlecht le 20 novembre 2012 sous référence 47604-PS/MP dont copie Annexe 2.a à la convention sous seing privé, à la description repris en Annexe 2.b à la convention sous seing privé, et au cahier des charges repris en Annexe 1.b à la convention sous seing privé, ce que le preneur accepte. Le bailleur a le droit de proroger le susdit délai de deux (2) mois, à trois (3) fois au maximum.

c. Le bailleur a donné en location au preneur, qui a accepté, le bien prédécrit, par convention sous seing privé, signée le 15 mai 2017, à laquelle sont annexées les suivantes annexes (ci-après dénommés les « annexes » ou individuellement « annexe ») :

Annexe 1 :

- a. Description des Logements conformément au permis d'urbanisme modificatif
- b. Cahier des charges
- c. Note descriptif

Annexe 2 :

- a. Permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Anderlecht le 20 novembre 2012 sous référence 47604-PS/MP
- b. Description des Logements conformément au permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Anderlecht le 20 novembre 2012 sous référence 47604-PS/MP

Annexe 3 :

- a. Loyers des Logements conformément au permis d'urbanisme modificatif
- b. Loyers des Logements conformément au permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Anderlecht le 20 novembre 2012 sous référence 47604-PS/MP

Les parties déclarent que l'appartement dénommé A.99.2 et sa cave numéro 2 dans le Bloc A, portant le numéro cadastral 0060/E/10, numéro de partition P0007, ne sont pas inclus dans le présent (dépôt de) bail.

d. 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. 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

e. 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.

f. Le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre. 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. 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, ...).

g. 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.

II. BAIL

Article 1. OBJET

a. Le bailleur donne en location au preneur, le Bien Loué, conformément la description repris en Annexe 1.a, le cahier des charges repris en Annexe 1.b, le note descriptif repris en Annexe 1.c.

(...)

Article 2. MISE À DISPOSITION DES LOGEMENTS

Les 6 immeubles faisant l'objet du présent bail sont en cours de construction.

Les travaux de construction sont divisés en trois phases:

- a. Phase 1 – Blocs A (20 appartements et 20 caves) et B (27 appartements et 27 caves).

b. Phase 2 – Bloc C (16 appartements et 16 caves) et D (48 appartements et 48 caves).

c. Phase 3 – Blocs E (20 appartements et 20 caves) et F (3 appartements et 3 caves).

Les parties précisent que si la réception provisoire d'une ou plusieurs phases n'a pas eu lieu dans les sept (7) années de la date de signature du présent contrat, l'objet du contrat est limité à la phase ou aux phases dont la réception provisoire a eu lieu.

Article 3. DURÉE.

a. Ce bail est consenti pour une durée de **trente ans (30 ans)**. Les parties renoncent expressément à toute faculté de résiliation anticipée du présent bail, à l'exception de la possibilité accordée uniquement au bailleur et ses ayants-droits, de mettre fin au bail :

- A l'échéance des quinze (15) premières années du bail, le bailleur pourra y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois (3) ans ;

- A l'échéance des neuf (9) premières années du bail, le bailleur pourra y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de six (6) mois s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de faire occuper de même manière par un de ses descendants ou ascendants jusqu'au premier degré.

b. Le bail prendra cours, par phase, à chaque fois pour une durée de 30 ans, le premier jour du mois suivant la date de la réception provisoire de la phase concernée. Le bailleur notifiera le preneur 6 mois à l'avance de la date estimée de la réception provisoire, afin de permettre au preneur d'organiser la sous-location des appartements et caves faisant partie de la phase concernée.

c. Le bailleur invitera le preneur à la réception provisoire, à chaque fois par lettre recommandée dix (10) jours avant la date de la réception provisoire afin que le preneur puisse être présent ou représenté à la réception provisoire et émettre ses observations vis-à-vis le bailleur.

d. Le bail prendra fin à l'échéance du terme de trente ans, pour autant qu'il n'a pas été terminé, comme exposé dans le point a. ci-dessus, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 ans avant l'échéance, par lettre recommandée. A défaut de notification de ce préavis, le bail se renouvellera automatiquement pour des termes consécutifs de 3 ans.

e. Les parties conviennent que durant la période de préavis le bail pourra être prorogé ou résilié, appartement par appartement (et cave rattachée à l'appartement), dans les conditions suivantes :

- Le preneur notifiera par e-mail ou envoi recommandé au bailleur la date de libération d'un appartement (et cave rattachée à l'appartement) dès qu'il en a connaissance ;

- Moyennant l'accord du bailleur, le bail correspondant à l'appartement concerné (et cave rattachée à l'appartement) pourra être prorogé de sorte à permettre une nouvelle mise en location d'une durée minimum de 3 ans prenant cours à la date de prise d'effet du bail de sous location qui sera établi dans les meilleurs délais par le preneur.

- A défaut de réponse du bailleur dans un délai d'un mois à dater la notification ou à défaut d'accord, le bail prendra fin automatiquement pour cet appartement (et cave rattachée à l'appartement) un mois calendrier à dater de la date de fin du bail de sous-location.

Article 4. LOYER.

(...)

Les loyers mensuels seront ajustés lors de l'entrée en vigueur du bail conformément à la formule suivante:

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

L'indice de base est l'indice de santé de mars 2017.

L'indice nouveau est l'indice de santé du mois qui précède l'entrée en vigueur du bail.

Le loyer 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° BE48 0689 0648 4427.

Le preneur déduira de ces loyers un montant qui est égal à 2% (TVA comprise) des loyers convenus afin de couvrir ses frais de gestion.

Durant les premiers 3 mois suivant l'entrée en vigueur du bail pour chacune des phases indiquées dans l'article 3, aucun loyer ne sera dû pour les Logements faisant partie de la phase concernée. Cette gratuité ne s'appliquera pas aux Logements qui feront l'objet d'un contrat de sous-location qui entre en vigueur durant la période de gratuité.

Article 5. 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 automatiquement et positivement uniquement, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur conformément à la formule reprise ci-dessus sous 4, étant entendu que l'indice nouveau est l'indice de santé du mois qui précède la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Article 6. GARANTIE.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera au plus tard lors de l'entrée en vigueur du présent contrat de bail, une garantie locative égale à deux mois de loyer correspondant à la phase des Logements mis à disposition. La garantie sera constituée en numéraire, placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de la Banque Triodos et dont les intérêts seront capitalisés au profit du preneur.

Article 7. CHARGES.

(a) Privées

A partir de l'entrée en vigueur du bail pour chacune des phases indiquées dans l'article 3, 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

A partir de l'entrée en vigueur du bail pour chacune des phases indiquées dans l'article 3, outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes du Bien Loué 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 au Bien Loué 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 50% pour le preneur et de 50% pour le bailleur.

Article 8. PROVISIONS.

(...)

Article 9. ASSURANCES.

Une assurance contre l'incendie et périls connexes sera souscrite par le syndic, selon les modalités reprises dans l'acte de base des immeubles. Le bailleur veillera que l'assurance souscrite inclura une renonciation à tous recours contre le preneur et le sous-locataire. Le supplément de renonciation à tous recours sera remboursé par le preneur au bailleur et porté à charge des sous-locataires par le preneur. Le bailleur (ou le syndic) communiquera chaque année au preneur l'avis d'échéance reprenant clairement le montant de la part de renonciation de tous recours contre le preneur et le sous-locataire et y joindra la preuve du paiement. Le

preneur s'acquittera de la part de renonciation à tous recours contre le preneur et le sous-locataire dans les 10 jours suivant la réception de l'avis d'échéance.

Concernant l'obligation reprise dans l'acte de base actuel pour le preneur d'assurer le contenu du Logement, les parties conviennent que cette obligation sera supprimée lors de la passation de l'acte de base modificatif.

Article 10. ETAT DES LIEUX.

Le bien tel que visé ci-dessus est loué dans l'état où il se trouvera lors de la réception provisoire.

Lors de la réception provisoire, le preneur déclarera l'avoir visité et examiné en détail. Le bailleur attestera que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le remettre 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 dont la préparation sera assurée par le preneur. Il est expressément convenu de ne pas faire appel à un tiers. Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail.

Article 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 aux frais du preneur si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

Article 12. 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.

A partir de l'entrée en vigueur du bail pour chacune des phases indiquées dans l'article 3, toutes les réparations locatives sont à charge du preneur, ce qui inclut notamment les éléments ci-dessous.

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.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur ou le syndic, 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.

Article 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.

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.

Article 14. EXPROPRIATION.

(...)

Article 15. AFFICHAGE - VISITES.

(...)

Article 16. 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.

Article 17. 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.

Le preneur, conformément à l'Ordonnance du 12 février 2009, communiquera annuellement à l'administration fiscale la liste des immeubles ou parties d'immeubles mis en location pas ses soins en région de Bruxelles-Capitale afin de faire bénéficier le bailleur du taux réduit de précompte immobilier prévu à l'article 2 de l'ordonnance du 12 novembre 1992.

Article 18. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

(...)

Article 19. SOLIDARITÉ.

(...)

Article 20. VENTE, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ OU DE DROITS RÉELS DES LOGEMENTS.

Lors de la vente à la découpe des Logements couverts par le présent contrat de bail, le bailleur inclura dans chaque compromis de vente ainsi que dans chaque acte authentique de vente, la cession partielle du contrat de bail avec le preneur relatif au Logement ou aux Logements concerné(s). Lors de chaque convention de vente, un extrait partiel du contrat de location sera mis à disposition de chaque acquéreur. Le contrat de bail entrera en vigueur le 1er du mois suivant la date de réception provisoire du Logement ou des Logements concernés. Le bailleur veillera en outre à imposer cette subrogation à tout acquéreur futur et ce dernier à son tour à tout acquéreur subséquent.

Le bailleur inclura dans tout compromis et acte authentique de vente une disposition obligeant le bailleur et l'acquéreur du Logement de remplir les formalités dans le cadre du transfert partiel de la garantie locative constituée par le preneur.

Le bailleur inclura dans tout compromis et acte authentique de vente le choix du bailleur de mandater le preneur afin de le représenter lors de la réception provisoire et/ou la réception définitive du Logement.

Article 22. CESSIION.

Le preneur ne pourra pas céder son bail sans l'accord écrit et préalable du bailleur, à l'exception de la sous-location visé dans l'article 1 du présent contrat.

PRO FISCO

1. Les parties déclarent que les notaires instrumentant leur ont donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement.

2. Les parties confirment que le bien donné en location servira uniquement à l'habitation par des personnes physiques et que par conséquent qu'il est exempté de droit d'enregistrement.

(...)

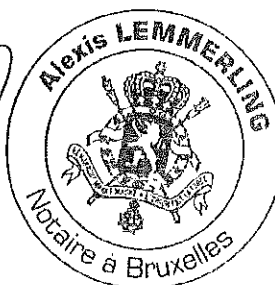
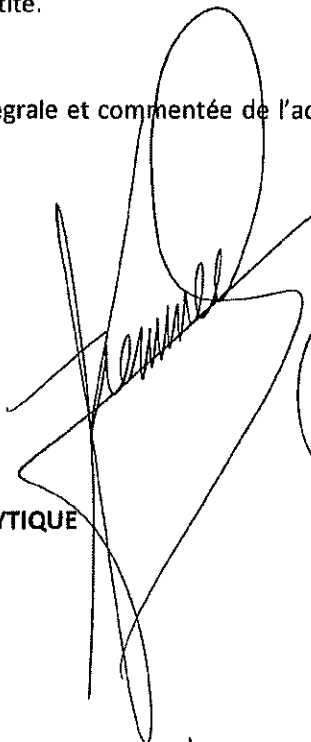
IDENTITÉ

Les notaires instrumentant confirment l'identité des représentants des comparantes au vu de leur carte d'identité.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties signent avec les notaires instrumentants.



POUR EXPEDITION ANALYTIQUE

