*Le modèle qui suit a été établi par le Service Public de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement. Il s’agit d’un modèle non obligatoire et donc indicatif (sauf pour ce qui concerne les mentions minimales reprises à l’article 16§2 du Code bruxellois du Logement et les articles 3 et 4 de l’AGRBC du 10 novembre 2022).*

**CONTRAT DE GESTION PUBLIQUE**

Vu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, plus particulièrement son article 16 ;

Vu l’AGRBC du 10 novembre 2022 portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement ;

IL EST CONCLU un contrat de gestion publique

POUR LE BIEN

|  |  |
| --- | --- |
| **ADRESSE** |  |
| **CODE POSTAL** |  | **COMMUNE** |  |
| **Etage/coté/N° d'identification** |  | **Numéro de matrice cadastrale** |  |
| Type de logement(Studio, App. 2 chambres, …) et nombre : |  | Logement meublé ? | Oui - Non |

ENTRE

1. Le Mandataire :

Opérateur de gestion publique (art. 2, §1er, 8° de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement):………………..………………………………………………………………………………………………...……………………………………………………………………………………...

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) ..……………………………………………..

(adresse, n°) …...………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………...

Et dont le numéro d’entreprise est……………………………………………………………………

Ici représenté par ......................................................................................................................

ET

2. Le Mandant :

□ S’il s’agit d’une personne physique (nom, prénom, n° de registre national).....................................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….......

Adresse …………………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………………………

□ S’il s’agit d’une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) : ……………………..……………………………………………………………………………………..

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) …………………………………………………

(adresse, n°) ………………………………….…………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

Et dont le numéro d’entreprise est……………………………………………………………………

Ici représentée par .....................................................................................................................

Adresse :………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Titulaire d'un droit réel sur le BIEN de : propriété /nue-propriété/ usufruit / usage / habitation / emphytéose/superficie.

Art. 1er - Loyer

Le bien est proposé à la location aux conditions du logement social moyennant un loyer de **……… euros** conforme aux montants maximums prévus à l’article 16 §1er de l’AGRBC du 17 décembre 2015 relatif aux Agences Immobilières Sociales.

Ce loyer est indexé tel que prescrit à l’article 20 de l’arrêté susmentionné. Les montants repris sont indexés chaque année au 1er janvier en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant à indexer multiplié par l'indice santé du mois d'août de l'année précédant l'année de révision divisé par l'indice santé du mois d'août 2015. L'année de base de l'indice santé est 2013.

Le loyer perçu par le mandataire est transmis au mandant après déduction des charges et des frais remboursables repris aux articles 2 à 5 du présent contrat.

Ce règlement pourra s'opérer sur le compte bancaire n°.............................. ouvert au nom du mandant, au plus tard le 10e jour du mois suivant.

Art. 2 – Frais et travaux liés à la prise en gestion estimés

Le mandant doit remboursement au mandataire des frais de prise en gestion publique, conformément à l’article 1er 7° de l’AGRBC du 10 novembre 2022 portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement, à savoir : frais couvrant tous les actes et travaux liés à la réhabilitation et à la remise sur le marché locatif du logement en ce compris les frais d’étude et d’architecte, les frais de personnel liés à ces opérations ainsi que les éventuels frais d’évacuation de meubles du logement.

Ces frais sont estimés à **……… euros** au jour de la conclusion du présent contrat et se composent des éléments repris **en annexe** (Annexe n°…).

Cette liste de frais et travaux est établie sous réserve de frais et travaux supplémentaires imprévisibles au jour de la conclusion du présent contrat et qui s'avéreraient nécessaires pour adapter le bien aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, visées à l'article 4, § 1er, du Code bruxellois du Logement, ainsi que tous travaux visant à améliorer le confort des logements.

Art. 3 – Frais liés à la gestion

Le mandant doit remboursement au mandataire des frais liés à la gestion publique, conformément à l’article 1er 8° de l’AGRBC du 10 novembre 2022 portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement, à savoir : frais couvrant toutes les réparations, travaux et entretien à charge du bailleur tels que définis dans l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code.

Le décompte final de ces frais sera communiqué au mandant de façon annuelle, tel que défini à l’article 6 du présent contrat.

Art. 4 – Charges communes estimées

Le mandant doit remboursement au mandataire des charges pour les parties communes de la copropriété, conformément aux articles 16 et suivants de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

En vertu de l’acte de base, le bien est assorti d’une quote-part de **… %** dans les parties communes de la copropriété.

La provision pour les charges communes annuelles s’élève à **……… euros** au jour de la conclusion du présent contrat (Annexe n°…).

Cette provision est établie sous réserve de modification de la quote-part relative au bien et des décisions de l’assemblée des copropriétaires quant aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune. Le mandataire est subrogé de plein droit au mandant pour la participation à l’assemblée générale des propriétaires et l’exercice du/des droits de vote relatif au bien.

Le décompte final, ainsi qu’établi et voté par l’assemblée des copropriétaires, sera communiqué au mandant de façon annuelle, tel que défini à l’article 6 du présent contrat.

Art. 5 – Charges locatives estimées

Les charges locatives dues à l'usage et à la jouissance locative sont supportées par le locataire du bien. Elles font l’objet **d’une provision / d’un forfait mensuel** *(biffer la mention inutile)* que le locataire règle en même temps que son loyer.

Les charges locatives sont estimées à **……… euros** au jour de la conclusion du présent contrat et se composent des éléments repris **en annexe** (Annexe n°…).

Dans le cadre d’un paiement par provision, le mandataire effectuera une régularisation annuelle entre les provisions versées et les charges locative réelles. Le surplus éventuel sera remboursé au locataire.

Dans le cadre d’un forfait, aucune régularisation n’est effectuée.

Art. 6 – Information du mandant

Le mandataire informe annuellement, pour le 31 mars de l’année civile qui suit, le mandant des actes essentiels de la gestion à savoir : les actes et travaux liés à la prise en gestion publique ainsi que ceux liés à l’entretien, la réparation et l’occupation du bien. Il l’informe également des dates de début et de fin du contrat de location et lui remet le relevé des charges, frais de prise en gestion et frais de gestion tels que définis aux articles 2 à 5 du présent contrat.

Art. 7 – Subrogation

A dater de la conclusion du présent contrat, le mandataire dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans minimum aux conditions reprises à l’article 1.

Au cours de la gestion publique, le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toute somme due par un locataire, ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail, tels que prévus par le Code du Logement.

Art. 8 – Droit applicable

Les obligations respectives du mandataire et du mandant sont réglées par le droit commun du mandat, conformément aux articles 1984 et suivants du Code civil.

En cas de litige résultant de l'exécution du présent contrat, les tribunaux de la Région de Bruxelles-Capitale sont compétents en fonction de la situation du bien géré.

Art. 9 – Durée estimée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée minimale de neuf ans et jusqu’à remboursement complet des frais et travaux de prise en gestion et des frais liés à la gestion repris aux articles 2 et 3 du présent contrat.

La durée minimale de neuf ans se calcule à dater de la première occupation à la suite de la conclusion d’un contrat de bail. Un plan d’amortissement prévisionnel est repris en annexe du présent contrat (Annexe n° …).

La prise en gestion par le mandataire commencera le **…/…/…… et pourra être prolongée jusqu’à la date du remboursement complet des frais.**

A l’issue de la durée minimale de neuf ans, et sous réserve que tant les frais et travaux de prise en gestion que les frais liés à la gestion aient été complètement remboursés, le mandant peut demander de reprendre la gestion de son logement. Le transfert s’effectue au plus tard le dernier jour du mois suivant la réception de sa demande.

A compter de cette restitution, le mandant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du mandataire en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

Art. 10 – Reprise anticipée du bien

Le mandant peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l’objet d’une première occupation à la suite de la conclusion d’un contrat de bail.

Cette demande est adressée au mandataire par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, le mandataire notifie au mandant le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le mandant intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l’alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, le mandataire notifie au mandant la date précise de la reprise de gestion.

A compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le mandant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du mandataire en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

Pendant une période minimale de neuf ans à dater de la première mise en location du bien par le mandataire, le mandant sera tenu d’appliquer un loyer conforme à la grille établie à l’article 16, § 1er de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales aux seuils prévus pour l’accès au logement social, indépendamment de la situation personnelle du locataire.

Conformément à l’article 19, § 3 du Code, le non-respect de la règlementation des loyers sera sanctionnée par l’infliction d’une amende administrative. La procédure de sanction est décrite aux articles 9 et 10 de l’AGRBC du 10 novembre 2022 portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement.

Art. 11 – Droit de préemption

Le mandataire possède un droit de préemption prioritaire sur le bien en cas de vente du bien. A titre subsidiaire, la Région peut également exercer ce droit.

Il peut être exercé durant la période de prise en gestion publique ainsi que durant la période pendant laquelle les loyers sont réglementés.

(date et signature)

Le mandataire, Le mandant,