modèle de contrat de sous-location régime spécifique pour personnes temporairement déplacées ukrainiennes

ENTRE

La/le(s) soussigné(e)(s) :

*(Biffer les mentions inutiles)*

1. *La société de logement social SC/SA :*

*ayant son siège social à :   
immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :  
ici dûment représentée par :*

*en fonction de :*

1. *L'agence de location sociale (nom, adresse, commune) :*

*ayant son siège social à :*

*immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :  
ici dûment représentée par :  
en fonction de :*

1. *La société de logement :*

*ayant son siège social à :  
immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :  
ici dûment représentée par :*

*en fonction de :*

1. *…*

*ayant son siège social à :*

*immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :*

*ici dûment représentée par :*

*ci-après dénommé* ***« le locataire principal »***

ET

*(Si personne(s) physique(s) : biffer les mentions inutiles.)*

Monsieur : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
né le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
   
et/ou Madame : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
née le : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
avec numéro du Registre national : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

qui (co)habitent à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
qui déclarent être mariés / ne pas être mariés / avoir fait une déclaration de cohabitation légale / cohabiter de fait (*biffer les mentions inutiles*).²

ci-après dénommé « le sous-locataire »

DISPOSITION GÉNÉRALE

Ce contrat de sous-location est conclu avec une personne temporairement déplacée d'Ukraine (réfugié ukrainien) et relève du régime spécifique de location, tel qu'établi par le Gouvernement flamand sur la base de l'article 5 du décret du 18 mars 2022 réglant le logement temporaire des ménages ou des personnes isolées qui sont sans-abri ou risquent de le devenir à la suite de la guerre en Ukraine (article 6 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 mars 2022 portant règlement du logement temporaire de familles ou de personnes seules qui sont ou risquent de devenir sans-abri en raison de la guerre en Ukraine).

Article 1. OBJET DE LA LOCATION

Le locataire principal donne en location au sous-locataire, un logement / appartement / studio / chambre *(biffer les mentions inutiles)*, ci-après dénommé « le bien » sis : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
et qui est décrit comme suit : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
A l'usage d'un ou plusieurs espaces ou équipements, les règles suivantes sont d'application :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le bien répond aux exigences minimales de qualité de logement telles que définies à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 mars 2022 (la propriété ne présente pas de défauts graves en matière de sécurité incendie, explosion, électrocution, intoxication au CO, humidité, stabilité ou l'accessibilité, indiqué dans le rapport technique).

Le bailleur déclare que le bien n'est pas repris dans l'inventaire des habitations inadéquates et inhabitables et qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de remise en état de quelque nature que ce soit.

Article 2. DURÉE DE LA SOUS-LOCATION

Le contrat de sous-location est conclu pour une durée de \_\_\_\_\_\_\_\_ mois (*la durée est d'au moins trois mois et au-delà librement décidée entre les parties*) commençant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et se terminant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sous réserve d'un préavis par l'une des parties par lettre recommandée délivrée au moins deux mois avant la date d'expiration.

a. CONDITIONS DE RÉSILIATION DU SOUS-LOCATAIRE

Le sous-locataire peut résilier le bail à tout moment sans justification, sans préavis et sans indemnité de préavis. Le bail sera résilié le troisième jour ouvrable suivant le jour de la notification de la résiliation.

b. conditions DE RéSILIATION DU LOCATAIRE PRINCIPAL   
Le locataire principal peut résilier le bail à tout moment sans justification, sans indemnité et avec un préavis de sept jours. Le délai de préavis commence le troisième jour ouvrable suivant le jour de la notification de la résiliation.

Si le bailleur principal résilie le bail principal, le locataire principal notifie au sous-locataire une copie de l'avis de résiliation au plus tard le troisième jour suivant le jour où il l’a reçu et il l'informe que le contrat de sous-location sera résilié le même jour que le bail principal.

Si le locataire principal résilie le bail principal avant l'expiration du terme convenu, il donnera au sous-locataire un préavis d'au moins sept jours et il remettra au résident une copie de l’avis de résiliation qu'il adressera au bailleur principal.

Article 3. AFFECTATION :

Le bien est destiné à l'habitation par le sous-locataire.

Le sous-locataire ne peut pas changer l'affectation du bien et ne peut exercer aucune activité commerciale dans le bien.

Article 4. TRANSFERT DU BAIL ET DE LA SOUS-LOCATION

Le sous-locataire ne peut pas transférer son bail.

Le sous-locataire ne peut pas sous-louer le bien à des tiers.

L'article 32 du Décret flamand sur la location d'habitations ne s'applique pas à la sous‑location dans le cadre du présent contrat de sous-location.

Article 5. LOYER

Le loyer est de \_\_\_\_\_\_\_\_ euros par mois, les frais et les charges inclus / non-inclus (*biffer la mention inutile*).

Le loyer sera payé par le sous-locataire avant le \_\_\_\_ du mois concerné sur le compte numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ du locataire principal ou sera payé comptant contre quittance au locataire principal.

Article 6. INDEXATION  
(*Biffer la mention inutile)*

*A.* Le loyer est adapté une fois par an à la date anniversaire de son entrée en vigueur au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice santé selon les dispositions de l'article 34 du Décret flamand sur la location d'habitations.  
Le loyer ajusté ne peut excéder le montant obtenu en appliquant la formule suivante :   
loyer de base x nouvel indice

indice initial  
Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 5.  
Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.  
L'indice initial est l'indice-santé du mois précédant le mois d'entrée en vigueur du bail.  
L'adaptation doit être demandée expressément par l'intéressé. Une demande tardive a un effet rétroactif maximal de trois mois.

B. Les parties excluent expressément que le loyer puisse être ajusté en fonction du coût de la vie.

Article 7. CHARGES ET FRAIS

(*Ne pas inclure voire rayer lorsque les frais et charges sont inclus dans le loyer*)

La consommation d'eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone, Internet etc., de même que la location des compteurs et des appareils, est à charge du locataire.

Les relevés des compteurs seront faits au début du bail et à sa fin.

Le sous-locataire paye au locataire principal une contribution pour les frais et les charges que le bailleur encourt pour le compte du locataire. Ces frais comprennent : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Les frais sont facturés comme suit :   
*(Biffer la mention inutile. Une seule option autorisée.)*  
*A. Forfait*  
Un montant forfaitaire de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros par mois est fixé pour la prise en charge des frais et charges, payable en même temps que le loyer.  
Chaque partie peut à tout moment demander au juge de paix de réviser le montant forfaitaire ou de le convertir en frais et charges réels.  
*B. Frais et charges réels*  
Une avance mensuelle de \_\_\_\_pour les frais et charges est à payer en même temps que le loyer.  
Chaque année, le locataire principal remet au locataire un état des frais et charges réels, précisant les postes de compte et la clé de répartition utilisée. Suite au décompte annuel, le bailleur détermine le solde en faveur ou en défaveur du sous-locataire, ainsi que le nouveau montant de l'avance mensuelle en fonction de l'évolution réelle des dépenses.

Article 8. GARANTIE LOCATIVE

*(Biffer la mention inutile. Une seule option autorisée.)*

A. Les parties conviennent que le sous-locataire ne fournira pas de garantie locative au locataire principal.

B. Les parties conviennent que le sous-locataire fournira une garantie locative de ............ mois (*maximum trois mois*) de loyer vis-à-vis du locataire principal.

Le sous-locataire fournit au locataire principal la preuve que la garantie locative a été constituée avant l'entrée en vigueur du bail en utilisant le formulaire type, établi par le Gouvernement flamand.

Le sous-locataire a le choix entre les types de garantie locative suivants, définis à l'article 37 du Décret flamand sur la location d'habitations.

* Soit la garantie locative est placée sur un compte individualisé au nom du sous-locataire auprès d'un organisme financier. Les intérêts gagnés seront capitalisés au profit du sous-locataire. Le locataire principal acquiert un droit de gage sur les avoirs en compte bancaire pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du sous-locataire. Le compte bancaire, qu'il soit en principal ou en intérêts, ne peut être utilisé qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision de justice. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Soit la garantie locative est assurée au moyen d'un dépôt de garantie auprès d'une institution financière au nom du sous-locataire. Les intérêts gagnés seront capitalisés au profit du sous-locataire. Le locataire principal acquiert un droit de gage sur les avoirs en dépôt de garantie pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du sous-locataire. Le dépôt en garantie, qu'il soit en principal ou en intérêts, ne peut être utilisé qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision de justice. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Soit la garantie locative est fournie par une garantie bancaire suite d’un contrat type entre un OCMW/CPAS et une institution financière. L'OCMW/ CPAS s'adresse à cette fin à l'institution financière qui accorde la garantie au profit du locataire principal. La garantie bancaire ne peut être utilisée qu'au profit de l'une des parties, sous réserve de la présentation soit d'une convention écrite, établie au plus tôt à la résiliation du bail, soit d'une copie d'une décision de justice. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.
* Avec l’accord du bailleur, la garantie peut également être fournie par un porte-fort d’une personne physique ou morale.

(*Si avec l'accord du locataire principal, il est opté pour un porte-fort*) Le locataire principal accepte que la garantie locative soit constituée en porte-fort par \_\_\_\_\_\_\_\_ (personne physique ou morale). Le garant se porte garant au maximum pour le montant indexé indiqué au premier alinéa. Le porte-fort porte sur toutes les obligations découlant du bail. Les obligations du garant restent en vigueur après renouvellement du contrat et après transformation en contrat pour une durée de neuf ans.

(*S'il s'agit d'un porte-fort gratuit au sens de l'article 2043bis ancien Code civil, le porte-fort doit être inclus dans un contrat séparé*.)

Si la garantie locative est remise au locataire principal et il manque de la placer sur le compte individualisé au nom du sous-locataire, il est tenu de verser au sous-locataire des intérêts au taux d'intérêt moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir du moment où le sous-locataire a remis la garantie. Les intérêts seront capitalisés. Le sous-locataire a également le droit d'informer le bailleur que ces sommes, notamment la garantie majorée des intérêts capitalisés, seront considérées par lui comme un loyer. Le sous-locataire est alors tenu de verser la même somme sur un compte individualisé à son nom.

Le droit du locataire principal de libérer la garantie locative en sa faveur s'éteint un an après la résiliation du bail.

Article 9. éTAT DES LIEUX

L'état des lieux est établi avant la mise en service ou au plus tard dans le mois suivant le début du bail. Il est joint au bail.  
Le sous-locataire et le locataire principal établissent l'état des lieux ensemble. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.  
A défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour dresser un état des lieux et déterminer qui prendra en charge les frais d'expertise.  
L'état des lieux sera joint au bail et doit être enregistré.  
Le sous-locataire et le locataire principal établiront également conjointement un état des lieux en fin de bail. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.  
A défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour dresser un état des lieux et déterminer qui prendra en charge les frais d'expertise.

Le sous-locataire est tenu de restituer le bien loué à la fin du contrat de location dans le même état qu'au début de la location, compte tenu des dommages causés par force majeure et vieillesse résultant d'un usage normal et des réparations pour lesquelles le locataire principal est responsable.  
Sauf convention contraire des parties, l'état des lieux sera dressé au départ, le dernier jour du bail, qui coïncide avec le dégagement du bien loué.  
Les parties conviennent que les relevés des compteurs des services publics ne seront pas pris avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.  
Les parties conviennent que la remise des clefs, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie ne peuvent constituer de décharge partielle ou totale. Le locataire principal ne peut donner quittance que si le sous-locataire a montré que toutes les obligations découlant du bail (loyers, charges, remises en état, etc.) ont été respectées.

Article 10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le locataire principal s'engage à effectuer ou à faire effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du bailleur conformément au Décret flamand sur la location d'habitations. Le sous-locataire informe immédiatement le locataire principal par courrier ou par courriel de tout dommage dont la réparation est à la charge du bailleur.

Le sous-locataire s'engage à entretenir correctement le bien loué et à le restituer en fin de bail dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sauf cas de force majeure ou vieillesse. Le sous-locataire s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du locataire conformément au Décret flamand sur la location d'habitations. Il effectuera également les autres réparations si elles sont causées par sa propre faute.

Article 11. ASSURANCES

Le sous-locataire s'engage à assurer sa responsabilité civile locataire vis-à-vis du locataire principal pour la valeur totale du bien loué pendant toute la durée du bail.

A la demande du locataire principal, il fournira la preuve de l'assurance, ainsi que du paiement de la dernière prime due.

L'obligation d'assurance du sous-locataire est remplie par une clause de renonciation à recours dans le contrat d'assurance du locataire principal.

Le locataire principal assure quant à lui le bien contre l'incendie et les risques annexes (dommages consécutifs), l'explosion, la tempête, les dégâts des eaux et la foudre. Il souscrit également une assurance responsabilité civile et une assurance contre les recours des tiers.

Article 12. MODIFICATIONS AU BIEN LOUÉ

Ni le locataire principal ni le sous-locataire ne peuvent apporter de modifications inamovibles au bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 13. AFFICHAGE - VISITE

En fin de bail ou en cas de vente du bien loué, le sous-locataire autorisera l'apposition d'affiches aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail ou en cas de vente, le locataire permettra la visite du bien loué par les candidats locataires ou les candidats acquéreurs, respectivement, deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à déterminer en concertation.

Pendant toute la durée du bail, le locataire principal ou son représentant peut visiter le bien après accord avec le locataire principal et le sous-locataire.

Article 14. LITIGES

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, sont de la compétence exclusive du tribunal du lieu où se situe le bien loué. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

SIGNATURES

Fait en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ exemplaires à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_\_\_ .

Chaque partie certifie avoir reçu un exemplaire. Le dernier exemplaire est réservé à l'enregistrement.

Le locataire principal, Le sous-locataire,

*(Lu et approuvé)* *(Lu et approuvé)*