*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).*

**NOTIFICATION DE PRISE EN 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 18 ;

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

L’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 ......................................................................................................................

Considérant que 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 |

est :

un logement inoccupé conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs.

un logement frappé d’interdiction de location par le Service d'inspection régionale.

un logement déclaré inhabitable par le bourgmestre compétent.

Considérant que les conditions reprises aux articles 16 à 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement sont rencontrées ;

Considérant que le bien a fait l’objet d’une visite par l’opérateur de gestion publique en date du …/…/…… afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires ;

Considérant que

Le Titulaire d’Un Droit Réel:

□ 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

s’est vu proposer par l’opérateur de gestion publique un contrat de gestion publique sur le bien susvisé en date du …/…/…… par courrier recommandé ;

a refusé ce contrat sans motif légitime ou s’est abstenu de toute réponse à la proposition de contrat de gestion publique ;

s’est vu signifier, en date du …/…/……, une mise en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires dans un délai de ………mois ;

s’est vu informer, dans le cadre de cette mise en demeure de l’intention de l’opérateur de gestion publique de prendre le bien en gestion publique à l’expiration de ce délai.

Considérant que le logement est toujours inoccupé / frappé d'interdiction / déclaré inhabitable *(biffer les mentions inutiles)* à l’expiration de ce délai ;

L’opérateur de gestion publique signifie au titulaire d’UN droit réel

Qu'il prend le bien en gestion aux modalités suivantes :

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 l’opérateur de gestion publique est transmis au titulaire d’un droit réel après déduction des charges et des frais remboursables repris aux articles 2 à 5 de la présente notification.

Ce règlement pourra s'opérer sur un compte bancaire ouvert au nom du titulaire d’un droit réel, au plus tard le 10e jour du mois suivant.

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

Le titulaire d’un droit réel doit remboursement à l’opérateur de gestion publique 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 présente notification 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 présente notification 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 titulaire d’un droit réel doit remboursement à l’opérateur de gestion publique 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 titulaire d’un droit réel de façon annuelle, tel que défini à l’article 6 du présent contrat.

Art. 4 – Charges communes estimées

Le titulaire d’un droit réel doit remboursement à l’opérateur du droit de gestion 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. L’opérateur du droit de gestion publique est subrogé de plein droit au titulaire d’un droit réel 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 titulaire d’un droit réel 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 présente notification et se composent des éléments repris **en annexe** (Annexe n°…).

Dans le cadre d’un paiement par provision, l’opérateur de gestion publique 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 titulaire d’un droit réel

L’opérateur de gestion publique informe annuellement, pour le 31 mars de l’année civile qui suit, le titulaire d’un droit réel 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 de la présente notification.

Art. 7 – Subrogation

A dater de la présente notification, l’opérateur de gestion publique 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, l’opérateur de gestion publique est subrogé au titulaire d’un droit réel dans ses droits à la récupération de toute somme due par un locataire, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

Art. 8 – Droit applicable

Les obligations respectives de l’opérateur de gestion publique et du titulaire d’un droit réel 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 de la présente notification, les tribunaux de la Région de Bruxelles-Capitale sont compétents en fonction de la situation du bien géré.

Art. 9 – Durée estimée de la gestion publique

La gestion publique est mise en œuvre 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 de la présente notification.

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 de la présente notification (Annexe n° …).

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 titulaire d’un droit réel 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 titulaire d’un droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l’opérateur de gestion publique en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

Art. 10 – Reprise anticipée du bien

Le titulaire d’un droit réel 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 à l’opérateur de gestion publique par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l’opérateur de gestion publique notifie au titulaire d’un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restants à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d’un droit réel intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l’alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l’opérateur de gestion publique notifie au titulaire d’un droit réel 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 titulaire de droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l’opérateur de gestion publique 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 l’opérateur de gestion publique le titulaire d’un droit réel 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

L’opérateur de gestion publique 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)

L’opérateur de gestion publique

Droit de recours

Cette décision peut faire l’objet d’un recours auprès du Conseil d’Etat :

- dans les 60 jours de la présente notification,

- au moyen d’une requête,

- envoyée

O par recommandé, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles

O par voie électronique dont les modalités sont expliquées sur le site internet du Conseil d’Etat : http://www.conseildetat.be