

# CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

## DURÉE > 1 MOIS

### CONTEXTE

Dans le cadre du programme d'entraide « Brussels Helps Ukraine », l'hébergeur qui remplit les critères prévus à cet effet a décidé sur une base volontaire de mettre tout ou partie de son logement à disposition d'un ou plusieurs bénéficiaire(s) de la protection temporaire tel(s) que visé(s) par la décision n° 2022/382 du Conseil du 4 mars 2022 constatant l'existence d'un afflux massif de personnes déplacées en provenance d'Ukraine, au sens de l'article 5 de la directive 2001/55/CE.

La présente convention vise à encadrer cette mise à disposition.

La présente convention n'est pas assimilable à un contrat de bail.

Cette convention est conseillée pour :



Une occupation temporaire de tout ou partie d'un logement.



Pour une durée de minimum 1 mois et de maximum 18 mois.



Un hébergement payant à montant limité.

Des charges payantes.

## ENTRE

### A. L'hébergeur<sup>1</sup>

- S'il s'agit d'une ou plusieurs personnes physique(s) (nom, prénom, deuxième prénom du ou des hébergeur(s), n° de registre national) :

.....

Domicile :

.....

.....

- 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 .....

Agissant en qualité de .....

<sup>1</sup> Le domicile de l'hébergeur ou le siège social de la personne morale peuvent se situer en dehors de la région de Bruxelles-Capitale.

ET

**B. L'occupant / les occupants :**

M.et/ou Mme .....

Numéro de passeport/carte d'identité/autre document d'identité (à préciser) :  
.....  
.....

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. Description du bien**

La présente convention a pour objet principal de mettre à disposition à titre précaire un hébergement situé à<sup>2</sup> .....  
.....(adresse complète), étage .....

L'hébergement mis à disposition est une partie d'un logement / un logement complet<sup>3</sup>. Il se compose d'un ou des espace(s) détaillé(s) comme suit : (indiquer la superficie approximative par pièce mise à disposition, le nombre de lits)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

En cas de mise à disposition d'une partie d'un logement :

- les parties réservées à l'usage privatif de l'occupant sont :  
.....
- l'utilisateur a un accès aux parties suivantes de l'habitation, en ce compris les équipements :  
.....  
.....

<sup>2</sup> L'hébergement doit être situé en région de Bruxelles-Capitale.  
<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

Le caractère précaire et temporaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties sans lequel le propriétaire ne serait pas obligé. La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

*Indiquer au moins :*

- *le type de bien (studio, appartement, maison, partie de logement),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet de la convention,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*
- *la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,*
- *la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,*
- *la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,*
- *les espaces communs, espaces privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé.*

## **2. Durée de la convention**

La présente convention est conclue à titre temporaire pour une durée déterminée, prenant court du ..... jusqu'au .....<sup>4</sup>

La présente convention d'occupation prendra fin de plein droit à l'expiration de son terme, sans tacite reconduction.

Sauf renouvellement de la convention précaire, l'occupant s'engage à quitter les lieux le même jour.

En cas de maintien dans les lieux de l'occupant, sans accord écrit de l'hébergeur, une astreinte de 10 € par jour et par adulte sera due de plein droit par l'occupant, sans mise en demeure préalable.

L'hébergeur pourra également faire procéder à l'expulsion de l'occupant, en introduisant une procédure devant la justice de paix compétente.

---

<sup>4</sup> La présente convention ne peut être conclue pour une durée inférieure à 15 jours. Elle est conseillée pour une durée estimée inférieure à 3 mois. Au-delà de cette durée, il est recommandé d'utiliser une autre convention type prévoyant le paiement d'un montant limité pour l'hébergement, en plus des charges liées à l'occupation.

### 3. Destination du bien

Les lieux seront exclusivement destinés au logement de l'occupant.

Les seules personnes autorisées à occuper le logement sont :

.....  
.....  
.....  
.....

Toute cession ou sous-location, partielle ou totale, est strictement interdite.

### 4. Indemnité

L'indemnité d'occupation due par l'occupant est de €...../ mois , comprenant :

- L'indemnité d'hébergement de € ..... (\*)<sup>1</sup> ;
- Les charges forfaitaires ne pouvant pas dépasser € ...../mois<sup>5</sup>.

Les charges précitées comprennent :

- les charges tant privatives que communes concernant l'électricité, le chauffage, l'Internet et la télédistribution.
- l'électricité des communs, l'entretien de la chaudière, l'Internet et la télédistribution. Les différentes charges type eau, électricité et gaz afférentes au logement sont à charge de l'occupant.

Le paiement de l'indemnité sera versé au numéro de compte, ..... endéans les ..... jours ouvrables à partir de la date d'entrée dans le logement. Dès le mois suivant l'entrée, le paiement devra se faire pour le ..... du mois.

En cas de paiement d'une indemnité inférieure à un mois, elle est calculée au prorata du nombre effectif de jours en multipliant le montant par le nombre de jours de participation aux coût et divisant par le nombre de jours total du mois concerné.

La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention restent à charge de l'hébergeur.

---

<sup>5</sup> Il est conseillé de calculer les charges sur base d'un montant mensuel payé précédemment au prorata du nombre de personnes occupantes, à l'exclusion des enfants de moins de 12 ans.

## 5. Garantie

L'occupant constituera, à la signature de la présente convention, une garantie d'une valeur de ..... € correspondant à un mois d'indemnité d'hébergement.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de convention, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations de l'occupant.

## 6. État des lieux

Un état des lieux<sup>6</sup> d'entrée dressé contradictoirement est joint à la présente convention.

En fin d'occupation, les lieux devront être restitués par l'occupant tel qu'il les a reçus, conformément à l'état des lieux d'entrée. Les lieux devront être remis en parfait état de propreté et d'entretien.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement à l'expiration de l'occupation.

Le montant des dégâts locatifs sera automatiquement déduit du montant de la caution payée par l'occupant. L'occupant sera responsable du paiement de l'éventuel surplus.

À moins qu'elles ne soient nécessitées du fait de l'occupant, seules les grosses réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble sont à charge de l'hébergeur.

## 7. Règles de cohabitation / Règlement d'ordre intérieur

L'occupant s'engage à respecter :

- Les règles de cohabitation contenues dans la charte de cohabitation qui se trouve en annexe de la présente convention (annexe 1).
- Le règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissent en avoir reçu copie, en avoir pris connaissance et dont ils s'engagent à en respecter les modalités.

## 8. Assurances

L'hébergeur conclut :

- une assurance incendie pour le bien occupé ;
- une assurance contenu pour le mobilier mis à disposition si ceci est d'application.

---

<sup>6</sup> L'état des lieux concerne soit le logement complet, soit les parties réservées à l'usage privatif de l'occupant en cas de mise à disposition d'une partie d'un logement.

**Pour un hébergement temporaire non-autonome** (définition : voir note de fin de document)

L'hébergeur prend contact avec sa compagnie d'assurance incendie et responsabilité civile afin de signaler l'hébergement temporaire. Certaines compagnies couvrent sans modification ni supplément les bénéficiaires de protection temporaire en provenance d'Ukraine.

Si tel n'est pas le cas, ces assurances sont à la charge de l'occupant.

**Pour un hébergement temporaire autonome** (définition : voir note de fin de document)

Toutes autres assurances relatives aux lieux occupés seront souscrites par l'occupant et à ses frais pendant toute la durée de l'occupation, tant pour couvrir les dommages qu'il pourrait causer à l'hébergement, à son propre contenu, que pour sa responsabilité civile.

L'occupant peut contacter le CPAS de sa commune pour prendre une assurance à tarif réduit.

## 9. Préavis

Chacune des parties pourra mettre fin à la présente convention, à tout moment, moyennant un préavis de deux semaines, notifié à l'autre partie par courrier recommandé.

## 10. Conditions résolutoires

La présente convention prendra fin de plein droit :

- en cas d'absence prolongée de plus d'un mois de l'occupant, constatée par l'hébergeur ;
- en cas de décès de l'occupant ;
- en cas d'accident ou de maladie de l'occupant empêchant son retour dans le lieu d'hébergement.

## 11. Clauses diverses

Les obligations résultant de la présente convention ainsi que de l'occupation des lieux sont indivisibles et solidaires à l'égard de l'occupant ou de ses ayants droits.

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente fera l'objet d'une tentative de règlement amiable.

À défaut d'accord, la partie la plus diligente soumettra le litige à l'appréciation des cours et tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles, seuls tribunaux compétents.

Fait à ..... ( nom de la commune / ville )

en double exemplaire, le .....

Chacun des soussignés reconnaissant avoir reçu le sien.

L'occupant

L'hébergeur

**i Le montant MAXIMUM de l'indemnité d'hébergement**

- **Pour un hébergement temporaire non-autonome**, c'est-à-dire un logement qui ne dispose pas d'une porte privative réservée à l'usage d'un seul ménage, d'une cuisine privative et d'une salle de bain privative, l'indemnité d'occupation est **obligatoirement** limitée à :
  - o 100 € à 150 € /mois pour la 1<sup>ère</sup> personne, selon le niveau de confort de l'hébergement ;
  - o 50 € /mois par personne supplémentaire.
- **Pour un hébergement temporaire autonome**, c'est-à-dire un logement qui :
  - o dispose de sa propre porte, de sa salle de bain et de sa cuisine non partagées avec d'autres personnes
  - o ne peut pas être mis sur le marché locatif suite à une affectation temporaire,
  - o l'indemnité d'occupation est **obligatoirement** limitée à :

Montants 2022	Indemnité d'occupation
Studio	273,62 €
Appart. 1 Ch	315,71 €
Appart. 2 Ch	368,32 €
Appart. 3 Ch	441,99 €
Appart. 4 Ch	526,19 €
Appart. 5 Ch et +	652,48 €
Maison 2 Ch	396,20 €
Maison 3 Ch	473,51 €
Maison 4 Ch	652,48 €