



« Foire aux questions » sur les Agences Immobilières Sociales (AIS)

PAR LAURENCE LIBON, COORDINATRICE POUR LA FEDAIS

Les propriétaires sont toujours plus nombreux à s'intéresser aux Agences Immobilières Sociales : comment fonctionnent-elles ? Quel est leur public ? Quelles sont les obligations contenues dans leurs contrats ? etc. La Fédération des Agences Immobilières Sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS) répond aux questions les plus fréquemment posées.

Les AIS gèrent aujourd'hui plus de 4.000 logements en Région bruxelloise. Ceux-ci appartiennent majoritairement à des particuliers privés qui, en échange d'un loyer inférieur au prix du marché, reçoivent des services et garanties qui leur assurent une tranquillité de location (paiement régulier du loyer, entretien du bien, aides à la rénovation, avantages fiscaux...).

Plusieurs questions de propriétaires reviennent très souvent :

En combien de temps puis-je mettre mon bien en location via une AIS ? À partir de quand vais-je toucher le loyer ?

FEDAIS : La première étape consiste généralement en une visite du loge-

fedais.brussels 
agences immobilières sociales

ment. Sur place, l'AIS vous informe sur ses services et vous fait une offre selon le type et l'état du bien. Le temps de la négociation peut être assez variable mais, si vous vous entendez directement avec l'AIS, la contractualisation pourra se faire assez rapidement (de l'ordre de quelques semaines). Le loyer sera versé dès la date d'entrée en vigueur du contrat.

Si de légers rafraîchissements sont nécessaires, l'équipe technique de l'AIS pourra éventuellement s'en charger. Dans le cas de rénovations plus lourdes, les délais de négociation pourront être plus longs selon l'ampleur et la complexité du projet (montage financier, recherche de corps de métier, demande de primes...), et les loyers seront dus après la fin des travaux.

Si des locataires habitent déjà le logement, l'AIS reprendra-t-elle les baux en cours ?

FEDAIS : Cela dépend. La situation des locataires devra être analysée. Si l'AIS accepte de reprendre des baux en cours, elle devra obligatoirement en adapter les conditions avec l'accord des locataires.

Quelle est la durée à laquelle je m'engage en signant un contrat avec une AIS ? Que se passe-t-il si je décède ?

FEDAIS : Légalement, la durée minimum est de 3 ans, mais beaucoup d'AIS ne travaillent qu'avec des contrats de 9 ans minimum (c'est de toute façon 9 ans si vous avez recours à une prime à la rénovation).

Si vous venez à décéder, le scénario sera différent selon le type de contrat. Si vous avez conclu un bail avec l'AIS, votre décès n'aura aucune incidence : vos héritiers reprendront tous vos droits et obligations. Si vous avez signé un mandat de gestion avec l'AIS, celui-ci prendra en principe fin au décès ; vos héritiers ne seront donc pas obligés de poursuivre la collaboration avec l'AIS mais, en revanche, ils seront tenus de respecter le bail déjà en cours avec les locataires (selon les conditions fixées par l'AIS). Dans tous les cas, sachez que l'AIS fera le nécessaire pour assurer une transition paisible du contrat tant pour les preneurs que pour les locataires occupants.



David Roelandt
GSM : 0475/51.34.05
lift.expertise@skynet.be

**Vous devez rénovier
votre ascenseur
et/ou le mettre en conformité!**

Confiez vos dossiers à un expert

Votre meilleur partenaire
Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités
30 ans d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de
l'ascenseur à votre disposition

Puis-je vendre le bien en cours de contrat ?

FEDAIS : Cela est possible sauf si vous avez bénéficié d'une prime à la rénovation de l'habitat (interdiction de vendre endéans les 10 ans suivant l'octroi de la prime). Si vous avez signé un bail avec l' AIS, vous pourrez vendre le bien sous la stricte condition que le nouveau propriétaire reprenne le contrat en cours. Si vous êtes lié à l' AIS par un mandat de gestion, celui-ci sera rompu automatiquement à la date du transfert de propriété ; le nouveau propriétaire restera libre de poursuivre ou non la collaboration avec l' AIS, mais devra impérativement respecter le contrat de bail des locataires.

Je souhaite mettre en location un appartement dont je suis l'usufruitier. Dois-je obtenir l'accord de mes enfants qui sont les nus-propriétaires ?

FEDAIS : Par définition, l'usufruitier peut « utiliser » le bien, et notamment le mettre en location et en percevoir les loyers. Il peut donc décider de confier le bien à une AIS et sera le titulaire du contrat. Étant donné que l'usufruit est limité dans le temps et qu'au terme de celui-ci le bien revient au nu-propriétaire, il est toutefois conseillé que le contrat conclu avec l' AIS fasse l'objet d'un accord entre toutes les parties.

Qui sera le locataire de mon appartement ? Puis-je le choisir ? J'ai peur que les voisins se plaignent en cas de problème...

FEDAIS : L' AIS s'adresse à un public qui dispose de faibles revenus. Elle est en outre tenue de respecter un règlement d'attribution des logements dans le respect de règles objectives. Le propriétaire ne pourra dès lors pas choisir son locataire. Par contre, l' AIS assure le suivi des locataires pendant toute l'occupation du logement et intervient (directement ou via l'aide de services sociaux extérieurs) en cas de difficultés. Cet accompagnement peut

prendre la forme de visites à domicile, de suivis des consommations d'énergie, d'éducation au logement ou de guidances plus spécifiques selon les besoins de la personne. En cas de trouble de jouissance avéré, l' AIS saisira la justice de paix à ses frais.

Si des réparations sont nécessaires en cours de location, comment l' AIS s'y prend-t-elle ? Suis-je prévenu des dépannages ou travaux à effectuer ?

FEDAIS : L' AIS vous garantit l'entretien du bien « en bon père de famille ». Toutes les réparations qui proviennent de dégradations locatives sont donc couvertes par l' AIS, dans le cadre de la gestion quotidienne qu'elle opère. Pour toutes les autres interventions techniques qui

résultent notamment de l'usure normale ou de la vétusté, vous en restez responsable en tant que propriétaire. L' AIS pourra alors se tourner vers vous pour faire état du problème et vous proposer des devis. La marge de manœuvre de l' AIS dépendra des clauses fixées dans votre contrat. Par exemple, le propriétaire peut très bien convenir d'un montant de dépenses en-dessous duquel l' AIS pourra effectuer des petits travaux sans son accord préalable. Cette solution permettra une plus grande rapidité d'action dans l'intérêt du propriétaire et du locataire.

Plus d'informations sur les AIS bruxelloises ?

www.fedais.be ou 02 412 72 44 ■

Agences Immobilières Sociales (AIS)

Louez votre bien sans risque et sans souci

- ✓ Loyers garantis chaque mois
- ✓ Aide à la rénovation
- ✓ Gestion locative assurée
- ✓ Avantages fiscaux
- ✓ Entretien du logement

www.fedais.be
02 412 72 44

fedais.brussels agences immobilières sociales

avec l'aide de la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**