

Contrat de sous-location

Le contrat de bail de sous-location est conclu entre les deux parties suivantes :

A. Locataire principal

Constant, Association pour l'Art et les Médias, asbl
Rue du Fort 5, 1060 Saint-Gilles
BE0460.609.646
T. +32 (0)2 539 24 67

ici représenté par Donatella Portoghese, agissant en qualité de Mandataire,
désigné ci-après « le locataire principal » d'une part,

et

B. Sous-locataire

Common rooms
rue Schmitz 28, 1081 Koekelberg

ici représenté par Rachel Himmelfarb agissant en qualité de Mandataire,
désigné ci-après « les sous-locataires » d'autre part.

Il est rappelé ce qui suit :

l'asbl Constant est actuellement locataire du bien situé à la Chaussée de Jette 388, 1081 Koekelberg, pour lequel elle est signataire d'un contrat de bail avec :

Pemaco sa
Chaussée de Jette 402, 1081 Koekelberg
BE0429.514.515

représenté par Tamina Jaouhari.

Cette location est accordée au titre d'atelier de travail pour le locataire principal, depuis le 01/06/2022 et pour une durée de 9 ans, le bail prenant fin le 31/05/2031. Le locataire principal aura la faculté de renoncer à l'exécution du contrat à l'expiration de chaque triennal moyennant un préavis de six mois.

Par le présent contrat, les sous-locataires affirment avoir pris connaissance des conditions du bail mentionné ici, et dont un exemplaire est annexé au contrat de sous-location.

Il est également rappelé que le propriétaire du bien situé à la Chaussée de Jette 388, 1081 Koekelberg, a pris connaissance et autorise la sous-location de son bien par un mail du locataire principal envoyé le 04/07/2022, et dont une copie est annexée au présent contrat.

I. Objet du bail de sous-location

Le locataire principal s'engage à sous-louer une partie du bien situé à la Chaussée de Jette 388, 1081 Koekelberg. L'atelier, dont la superficie est égale à 260 m², 130 m² par étage, est partagé entre des artistes et collectifs artistique pour un équivalent de 17 unités de travail + 2 flexi-bureaux. Les sous-locataires ont accès à l'utilisation des espaces communs, composés par une grande salle de réunion, une cuisine, deux toilettes et un jardin.

Par le présent contrat, le locataire principal s'engage spécifiquement à louer aux sous-locataires sous mentionné-e-s, le nombre des unités de travail suivantes : **1,5**

Ce nombre est fixé d'un commun accord entre le locataire principal et les sous-locataires et peut varier, pendant la période de location, en fonction de la demande des sous-locataires et de la disponibilité des unités non louées.

II. Durée du contrat

Le présent contrat de sous-location est conclu à partir du 1er juillet 2023, pour une durée minimale de 6 mois et pour une durée maximale correspondant à la durée du bail de location du bien (9 ans).

Cette durée ne peut excéder celle indiquée dans le bail de location initial. Le locataire principal, comme les sous-locataires, se réservent le droit de mettre fin au contrat de sous-location avant son terme, en respectant un préavis de trois mois. La communication de la cessation de la location doit avenir par lettre écrite.

III. Loyer mensuel

Les sous-locataires s'engagent à verser au locataire principal une contribution mensuelle de **225,00 euros par unité de travail**. Le paiement s'effectue par un ordre permanent chaque premier jour ouvrable du mois, avec la mention '**Rent-CDJ388-CommonRoom**', sur le compte bancaire de l'association :

- IBAN : BE26 0682 2405 0829
- BIC : GKCCBEBB

Cette contribution couvre : le loyer, les charges mensuelles et la provision pour les réparations et les achats quotidiens.

Le loyer, les charges mensuelles et la provision sont calculés au prorata de la surface occupée. La quote-part du loyer et des charges communes dues par les sous-locataires, se calcule sur base des relevés et des factures payées par le locataire principal. Elle est donc soumise aux indexations et aux variations de prix du marché. Le locataire principal s'engage à garder un aperçu mis à jour des frais et à le mettre à la disposition des sous-locataires.

La provision mensuelle est utilisée pour constituer une réserve destinée à couvrir les coûts prévus et imprévus et à amortir les variations soudaines des charges communes. Cette réserve est gérée d'un

commun accord par le locataire et les sous-locataires. Toute autre spécification figure dans la convention de cohabitation établie par le locataire et les sous-locataires, annexée au présent contrat.

En cas de résiliation, les sous-locataires ne peuvent pas réclamer la réserve cumulée pendant sa location, vu qu'elle est consacrée à un but commun, c'est-à-dire l'amélioration du bien en vue d'une meilleure cohabitation des différentes parties.

IV. Impositions-Enregistrement du bail

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué sont à charge du locataire principal.

V. Assurances

Le locataire principal s'engage à souscrire un contrat d'assurance pour garantir les risques inhérents à l'occupation du bien.

Chaque sous-locataire, qui ne fait pas partie de l'association Constant, est individuellement responsable des divers risques et dangers qui peuvent survenir lors de l'usage du lieu, et de leur couverture. À leur discrétion, les sous-locataires peuvent décider de souscrire un contrat d'assurance qui couvre la Responsabilité Civile, et éventuellement les dangers des accidents de travail et des accidents corporels à des tiers (au cas d'organisation d'événements publics), et ceci dans les trois mois qui suivent la signature du contrat de sous-location.

VI. Entretien et réparations

Le locataire principal prend à sa charge l'achat du matériel pour les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations aux toilettes et à la cuisine, au système de chauffage, la peinture et la menuiserie, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée et des extincteurs. Les sous-locataires prendront à leur charge les réparations locatives et de menu entretien éventuelles résultant de leur fait ou d'une personne dont ils sont responsables.

VII. Règlement d'ordre intérieur – parties communes

Le locataire principal et les sous-locataires s'engagent à établir par accord mutuel un calendrier pour l'occupation et le nettoyage des espaces communs.

L'obligation du locataire principal et des sous-locataires de jouir des lieux loués en personne prudente et raisonnable s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

Toute autre spécification figure dans la convention de cohabitation établie par le locataire et les sous-locataires, annexée au présent contrat.

VIII. Cession et sous-location

Les sous-locataires ne sont pas autorisé-e-s à céder leur droit à la présente sous-location. Iels ne peuvent, non plus, sous-louer la partie qu'ils occupent en qualité de sous-locataire.

IX. Arbitrage

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

X. Divers

C'est interdit au locataire principal et aux sous-locataires de mettre leur domicile personnel dans le bien.

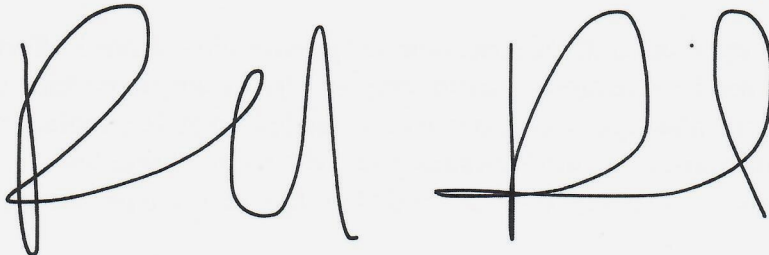
Fait à Bruxelles, le 16 juin 2023

En autant d'exemplaires que de parties,

POUR CONSTANT
DONATEUA PORTOGHESE
LU ET APPROUVE'

VER. UNST & MEDIA
CONSTANT VZW
FORTSTRAAT 5
1060 BRUSSEL

Signature du locataire principal
précédée de la mention « lu et approuvé »



Signature du sous-locataire
précédée de la mention « lu et approuvé »