

Art. 3. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants.

Art. 4. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision, et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre. A échéance annuelle fixe la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art. 5. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 4, des documents probants visés à l'article 3, selon les modalités prévues au règlement d'ordre intérieur.

Art. 6. Les redevances et charges locatives sont comptabilisées conformément au plan comptable arrêté par la Société nationale du logement en application de l'arrêté royal du 7 mars 1978 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable minimum normalisé.

Art. 7. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peuvent être mises à charge du locataire par la société.

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1982.

Bruxelles, le 13 novembre 1981.

Mme L. DE PAUW-DEVEEN

F. 81 — 2088

13 NOVEMBRE 1981. — Arrêté ministériel approuvant, pour la Région bruxelloise, le contrat-type de bail pour les logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

Vu l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, notamment les articles 6, 7, 23 et 29;

Vu la proposition de la Société nationale du logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et modifiées par la loi ordinaire du 9 août 1980 des réformes institutionnelles, notamment l'article 3, § 1;

Considérant que l'urgence est justifiée, étant donnée que, pour l'application de l'arrêté royal précité, les sociétés agréées par la Société nationale du logement doivent sous peu être informées de ce contrat-type de bail;

Vu la délibération de l'Exécutif de la Région bruxelloise,

Arrête :

Article 1er. Le contrat-type de bail, établi par la Société nationale du logement et repris en annexe du présent arrêté est approuvé.

Art. 3. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de vennootschap en worden aan de huurder aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijksse voorschotten. Behoudens andersluidende bepaling in de huurovereenkomst gebeurt deze betaling samen met deze van de huurprijs.

Bij het bepalen van het bedrag van het voorschot en vóór elke wijziging daaraan moet de vennootschap de huurder een gedetailleerde en werkelijkheidsgetrouwe raming van de samenstellende delen van dit bedrag bij gewone brief mededelen. Op de door haar bepaalde jaarlijkse vervaldag gaat de vennootschap over tot regularisatie op basis van de op de referentieperiode betrekking hebbende bewijsstukken.

Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde afrekening en wordt hij in kennis gesteld van het nieuw te betalen voorschot. Het regularisatiebedrag wordt samen met dit voorschot vereffend.

Art. 5. De huurder, of zijn vertegenwoordiger voorzien van een geschreven machtiging, heeft het recht in de loop van de maand volgend op de kennisgeving van het in artikel 4 bedoelde regularisatiebedrag kennis te nemen van de in artikel 3 bedoelde bewijskrachtige documenten, overeenkomstig de regels bepaald in het huishoudelijk reglement.

Art. 6. De bijdragen en huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgesteld rekeningstelsel, in toepassing van het koninklijk besluit van 7 maart 1978 tot bepaling van de inhoud en van de indeling van een als minimum geldend genormaliseerd rekeningstelsel.

Art. 7. Geen enkele andere bijdrage of huurlast dan deze vervat in dit besluit mogen door de vennootschap ten laste van de huurder gelegd worden.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1982.

Brussel, 13 november 1981.

Mevr. L. DE PAUW-DEVEEN

N. 81 — 2088

13 NOVEMBER 1981. — Ministerieel besluit tot goedkeuring, voor het Brusselse Gewest, van de type-huurovereenkomst voor de woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,

Gelet op het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, inzonderheid op de artikelen 6, 7, 23 en 29;

Gelet op het voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en gewijzigd bij de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien voor de toepassing van voormeld koninklijk besluit de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen eertlang in kennis dienen gesteld te worden van deze type-huurovereenkomst;

Gelet op de beraadslaging van de Executieve van het Brusselse Gewest,

Besluit :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting opgestelde type-huurovereenkomst wordt goedgekeurd.

Art. 2. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1982.

Bruxelles, le 13 novembre 1981.

Mme L. DE PAUW-DEVEEN

Annexe

CONTRAT-TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a) La S.C./S.A.

 agréée par la Société nationale du logement sous le
 numéro et inscrite sous le numéro au
 registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme com-
 merciale auprès du Tribunal du Commerce de
 dont le siège social est situé à

représentée par :

—
 —

agissant conformément à l'article des statuts, ci-après
 dénommée « la société bailleuse », d'une part, et

b) Monsieur
 Madame
 demeurant à
 ci-après dénommé le locataire, d'autre part, il a été convenu
 ce qui suit :

Objet du bail et destination

Article 1er La société bailleuse donne en location au locataire
 qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis
 à
 Le logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu
 dans l'état tel qu'il est décrit dans l'état des lieux détaillé dressé
 contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance. Cet
 état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de cave, hall, garage,
 cuisine, living, salle de bains, chambre,
 W.C., grenier, chaufferie, terrasse,
 (1)

Art. 2. Les lieux sont loués à usage privé d'habitation. Le loca-
 taire ne peut changer cette destination sans le consentement
 exprès et écrit la société bailleuse, approuvé par la Société
 nationale du logement. Le locataire est tenu d'occuper effective-
 ment le logement.

Durée

Art. 3. Le présent contrat entre en vigueur le
 Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire
 qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question
 à l'article 1er. Ce contrat est consenti pour une durée indéterminée.

Cohabitation, cession, sous-location

Art. 4. Sauf autorisation écrite expresse de la société bail-
 leuse, le logement ne peut être occupé que par des personnes
 faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui

(1) Biffer les mentions inutiles.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1982.

Brussel, 13 november 1981.

Mevr. L. DE PAUW-DEVEEN

Bijlage

TYPE-HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

a) de S.M./N.V.

door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
 erkend onder nummer en ingeschreven onder
 nummer in het register der burgerlijke ven-
 nootschappen die de vorm van een handelsvennootschap
 hebben aangenomen bij de Rechtbank van Koophandel te

 met maatschappelijke zetel te

vertegenwoordigd door :

—
 —

handelend overeenkomstig artikel van de statuten,
 hierna genoemd « de verhuurder », enerzijds, en

b) de heer
 Mevr.
 wonende te
 hierna genoemd « de huurder », anderzijds, is overeenge-
 komen hetgeen volgt :

Voorwerp van de huur en bestemming

Artikel 1. De verhuurder geeft een woning gelegen te
 in huur aan de huurder, die deze aanvaardt tegen de voorwaarden
 van deze overeenkomst. Deze woning is voldoende gekend door de
 huurder die verklaart ze ontvangen te hebben in de staat beschre-
 ven in de gedetailleerde tegensprekelijke plaatsbeschrijving opge-
 maakt en ondertekend vóór de ingetreding. Deze plaatsbeschrij-
 ving zal aan deze overeenkomst gehecht blijven.

De woning is samengesteld als volgt: kelder, inkom,
 garage, ... keuken, woonkamer, badkamer,
 slaapkamer(s), W.C., zolder, stoookplaats,
 terras, .. (1)

Art. 2. De woning wordt uitsluitend voor persoonlijke bewoning
 gehuurd. De huurder kan de bestemming ervan niet wijzigen tenzij
 met uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder.
 Deze toestemming dient door de Nationale Maatschappij voor de
 Huisvesting goedgekeurd te worden. De huurder is ertoe gehouden
 de woning daadwerkelijk te bewonen.

Duur

Art. 3. Deze overeenkomst treedt in werking op
 De woning kan evenwel slechts ter beschikking van de huurder
 gesteld worden nadat hij de in artikel 1 vermeldde plaatsbeschrij-
 ving ondertekend heeft. De overeenkomst wordt voor een onbe-
 paalde duur afgesloten.

Samenwoning, afstand, onderhuur

Art. 4. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven machtiging van
 de verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door per-
 sonen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = de

(1) Het onnodige schrappen.

habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de manière habituelle), Ce ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

persoon die alleen woont of de personen die gewoonlijk samenwonen). Dit gezin is bij de aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt :

Nom	Prénom	Lien de parenté	Autres renseignements
.....
.....
.....

Naam	Voornaam	Verwantschap	Andere inlichtingen
.....
.....
.....

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleuse.

Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

Loyer, charges

Art. 5. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région bruxelloise, le loyer de base est fixé à F par mois.

Le loyer réel (loyer réel = le loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé à F, pour le premier mois (.....) et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du 1er jour du 2e mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doivent être communiqués par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le 10e jour de chaque mois au n° de compte de l'organisme indiqué par la société bailleuse. Seul, ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

Art. 6. Les redevances et charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Art. 7. Le loyer, les redevances et charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clés ou, à défaut, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleuse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Elke wijziging aan deze toestand tijdens de huur moet door de huurder onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder gemeld worden.

De huurder kan de woning geheel noch gedeeltelijk in onderhuur geven noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk afstaan.

Huurprijs, lasten

Art. 5. Overeenkomstig de voor het Brusselse Gewest in voege zijnde reglementering wordt de basishuurprijs vastgesteld op F per maand.

De reële huurprijs (reële huurprijs = de basishuurprijs verhoogd of verlaagd op basis van het gezinsinkomen en de gezinsamenstelling, doch zonder rekening te houden met de subsidies, kortingen en/of toelagen toegekend aan de huurder en/of een lid van zijn gezin krachtens een specifieke reglementering) voor de eerste maand (.....) bedraagt F en is betaalbaar bij het in werking treden van de overeenkomst.

Elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs moet door de verhuurder bij gewone brief ter kennis van de huurder gebracht worden.

Indien de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige is hij slechts door de huurder verschuldigd vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving ervan.

Indien hij daarentegen lager is, treedt hij in werking op het door de vigerende reglementering bepaalde tijdstip. Indien de verlaging van de huurprijs evenwel het gevolg is van een feit of omstandigheid die overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst door de huurder ter kennis van de verhuurder moet worden gebracht, treedt de verlaagde huurprijs in werking op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin de kennisgeving gedaan werd.

De huurprijs is vooruit betaalbaar vóór de 10de dag van elke maand op rekeningnummer van de instelling aangeduid door de verhuurder. Alleen deze wijze van betalen is bevrijdend. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huurder is ertoe gehouden de door hem gedane betalingen te bewijzen op eenvoudige vraag van de verhuurder.

Art. 6. De bijdragen en huurlasten die overeenkomstig de vigerende reglementering te zijne laste vallen, worden door de huurder samen met de huurprijs betaald.

Art. 7. De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot op de datum van de afgifte van de sleutels, of bij gebrek daaraan tot aan het verstrijken van de door de verhuurder aarvaarde opzeggingstermijn, zelfs indien de woning vroeger ontruimd wordt.

Garantie

Art. 8. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme en espèces équivalant à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 5. En tout cas cette somme ne peut être inférieure à 9 000 F ni supérieure à 24 000 F.

Le montant de F est constitué par un versement initial de F, effectué au moment de la signature du présent contrat; le solde sera réglé en mensualités de F.

Droits et obligations du locataire et de la société bailleresse

Art. 9. Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursés à sa demande. La société bailleresse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté. La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois de la date de l'expiration du présent contrat.

Art. 10. En cas de non-paiement du loyer et/ou des redevances et charges locatives dans les quinze jours de l'échéance et à défaut d'une cession de salaire notifié par acte distinct, la société bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 p.c. des montants en retard.

Art. 11. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 162, § 1, 3°, du Code des impôts sur les revenus, est remplie et introduite auprès de l'Administration des contributions directes par la société bailleresse.

Art. 12. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille conformément à l'article 1728 du Code civil.

Les frais relatifs au curage des puits et à celui des fosses d'alsances sont à charge du locataire.

Lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun, la société bailleresse, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les exécuter elle-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la société bailleresse le montant des sommes déboursées par elle.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société bailleresse tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci. A défaut d'avoir averti la société bailleresse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société bailleresse de ce chef.

Art. 13. En dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleresse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société nationale du logement, même s'ils se prolongent au-delà de quarante jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société peut accorder une diminution temporaire du loyer.

Art. 14. Au cas où le locataire a transformé le logement avec l'accord écrit de la société bailleresse, cette dernière paye, au moment de la sortie des lieux, une somme égale à la plus value du logement, si les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art.

Si les transformations ont été effectuées sans l'accord écrit de la société bailleresse, celle-ci peut les reprendre à son compte sans indemnisation ou exiger que le logement soit remis dans son état initial.

Toute transformation faite par le locataire s'effectue à ses risques et périls.

Art. 15. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société bailleresse.

Waarborg

Art. 8. Tot waarborg van de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder in handen van de verhuurder een bedrag in specien dat overeenstemt met driemaal dit van de in artikel 5 bepaalde reële huurprijs. De waarborg bedraagt evenwel minimum 9 000 F en maximum 24 000 F.

Het bedrag van F wordt voldaan door een eerste storting van F bij de ondertekening van deze overeenkomst; het saldo wordt betaald in maandelijkse afbetalingen van F.

Rechten en verplichtingen van de huurder en de verhuurder

Art. 9. De bedragen die de huurder betaald heeft zonder dat hij deze verschuldigd is op grond van de geldende reglementering of deze overeenkomst, worden hem op zijn verzoek terugbetaald. De verhuurder verbindt zich ertoe de huurder in kennis te stellen van elke onverschuldigde betaling van zodra hij deze vaststelt. De terugbetaling is evenwel slechts eisbaar voor zover het gaat om bedragen die vervallen en betaald zijn in de loop van 5 jaar die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart na 12 maanden te rekenen vanaf het einde van de overeenkomst.

Art. 10. In geval van niet-betaling van de huurprijs en/of de bijdragen en huurlasten binnen de 15 dagen na de vervaldag en bij gebrek aan een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, past de verhuurder, na ingebrekestelling, een verhoging van de achterstallige bedragen met 10 pct. toe.

Art. 11. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van de onroerende voorheffing, waarop de huurder als hoofd van een gezin recht heeft krachtens artikel 162, § 1, 3) van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, dient door de verhuurder ingevuld en bij de Administratie der Directe Belastingen ingediend te worden.

Art. 12. De huurder betreft en gebruikt het gehuurde goed als een goed huisvader in de zin van artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

De kosten verbonden aan het ruimen van putten en van secreten vallen ten laste van de huurder.

Indien de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerken die hem overeenkomstig het gemeen recht ten laste vallen, doet uitvoeren, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. Deze laatste dient de verhuurder de door hem uitgegeven bedragen terug te betalen.

De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt onmiddellijk aan deze laatste bekend te maken. Bij gebrek daaraan wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor elke vermeerdering van de schade en is hij verplicht de verhuurder daarvoor schadeloos te stellen.

Art. 13. In afwijking van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek dient de huurder, zonder vergoeding, de uitvoering van alle werken die de verhuurder in het kader van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurde renovatie- of aanpassingsoperatie nuttig acht, te gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt. Indien de werken aanleiding geven tot een gedeeltelijke genotsderving, kan de verhuurder een tijdelijke huurvermindering toestaan.

Art. 14. Indien de huurder, met schriftelijke toestemming van de verhuurder, veranderingswerken aan de woning uitgevoerd heeft, betaalt deze laatste bij het einde van de overeenkomst aan de huurder, een bedrag gelijk aan de meerwaarde die de woning ten gevolge van deze werken verkregen heeft, op voorwaarde dat de werken volgens de regels der kunst uitgevoerd werden.

Indien de veranderingswerken zonder zijn schriftelijke toestemming uitgevoerd werden, kan de verhuurder ze overnemen zonder vergoeding, of eisen dat de woning in zijn oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.

Elke verandering die de huurder uitvoert, gebeurt op zijn risico en verantwoordelijkheid.

Art. 15. Het bevestigen van enig voorwerp op het dak, aan de buitenmuren of op enige andere plaats van de woning of het gebouw waarin de woning gelegen is, vergt de voorafgaande geschreven machtiging van de verhuurder.

Art. 16. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Art. 17. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleresse, dans les trois jours, tout recours de tiers relatifs au logement.

Art. 18. Les délégués de la société bailleresse et de la Société nationale du logement ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

Art. 19. Si le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un logement qu'il peut occuper lui-même, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit à la société bailleresse. Le locataire est également tenu de cette obligation lorsque lui-même ou un membre de son ménage bénéficie de revenus de biens immobiliers, dont les revenus cadastraux éventuellement cumulés, sont supérieurs à 30 000 F.

Assurance

Art. 20. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance belge ou agréée en Belgique, une police d'assurance du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce, pendant toute la durée de la location.

Les risques suivants doivent être couverts :

— incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;

— tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrages et responsabilité civile de l'immeuble.

Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre.

A toute demande de la société bailleresse, le locataire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleresse la moindre responsabilité.

Si la société bailleresse a souscrit une police d'assurance du type « intégrale incendie », comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire, celui-ci ne doit garantir que ses meubles et le recours des voisins.

Dans ce dernier cas, la société bailleresse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

Fin de bail

Art. 21. § 1. Les parties peuvent à tout moment par lettre recommandée mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

La société bailleresse doit motiver le congé qu'elle notifie.

§ 2. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant.

Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un logement qu'il peut occuper lui-même.

Cette dernière disposition s'applique également lorsque le locataire ou un membre de son ménage bénéficie de revenus de biens immobiliers dont les revenus cadastraux, éventuellement cumulés, sont supérieurs à 30 000 F.

Dans ces cas le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Art. 22. Pendant toute la durée du préavis, la société bailleresse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats-locataires deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives par jour. Faute d'accord, chacune des parties détermine l'un des deux jours et les heures.

Art. 23. Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

Art. 16. Hinderlijke en/of gevaarlijke dieren zijn niet toegelaten in de woning.

Art. 17. De huurder verbindt er zich toe, elke aanspraak vanwege derden betreffende de woning binnen de drie dagen ter kennis van de verhuurder te brengen.

Art. 18. De vertegenwoordigers van de verhuurder en van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting mogen de woning in aanwezigheid van de huurder of de door hem aangeduide persoon bezoeken, om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsmede de staat van het goed na te gaan.

Art. 19. Indien de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een woning die hijzelf kan betrekken, dient hij dit uiterlijk binnen de maand schriftelijk ter kennis van de verhuurder te brengen. Deze verplichting geldt eveneens van zodra hij of een lid van zijn gezin inkomsten uit onroerende goederen verwerft, waarvan de eventueel samengevoegde kadastrale inkomens meer dan 30 000 F bedragen.

Verzekering

Art. 20. De huurder verbindt er zich toe bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering van het type « omnium brand » af te sluiten, welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn verantwoordelijkheid als huurder dekt gedurende de hele duur.

Volgende risico's moeten gedekt zijn :

— brand en bijkomstige risico's; eventuele afbraak- en ontruimingskosten;

— hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

Het verzekerde kapitaal moet in geval van ramp een volledige vergoeding waarborgen.

Hij is verplicht op vraag van de verhuurder hem een afschrift van de polis, alsmede het bewijs van de betaling van de premie voor te leggen, zonder dat dit nazicht enige verantwoordelijkheid voor de verhuurder meebrengt.

Indien de verhuurder een « omnium brandverzekering » heeft afgesloten, die een beding van afstand van verhaal op de huurder bevat, dient deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de bureu te verzekeren.

In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder.

Einde van de overeenkomst

Art. 21. § 1. Beide partijen kunnen te allen tijde bij aangetekende brief een einde aan de overeenkomst stellen, met een opzegging van drie maanden. Deze opzegging vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin ze betekend wordt.

De verhuurder moet de door hem betekende opzegging met redenen omkleeden.

§ 2. De overeenkomst neemt van rechtswege een einde bij het overlijden van de langstlevende huurder.

De overeenkomst neemt eveneens van rechtswege een einde indien de huurder of een lid van zijn gezin een woning, die hij zelf kan betrekken, verwerft in volle eigendom, vruchtgebruik of erfpacht.

Dit geldt tevens van zodra de huurder of een lid van zijn gezin, inkomsten uit onroerende goederen verwerft, waarvan de eventueel samengevoegde kadastrale inkomens meer dan 30 000 F bedragen.

In deze gevallen dient uiterlijk binnen de drie maanden de woning ontruimd te worden.

Art. 22. Gedurende de hele periode van opzegging heeft de verhuurder het recht het betrokken goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders vrijelijk te laten bezichtigen. Bij gebrek aan overeenkomst bepaalt elk der partijen één van deze twee dagen en zijn uren.

Art. 23. Tijdens de opzeggingsperiode komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt ondertekend door de huurder of door zijn vertegenwoordiger voorzien van een geschreven machtiging.

Si les parties ne sont pas d'accord sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont fixés par la société bailleresse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Si le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite, n'est pas présent au jour et heure convenus ou fixés pour l'établissement de l'état des lieux, cette absence entraîne de sa part la reconnaissance inconditionnelle de l'exactitude de cet état des lieux.

Art. 24. La garantie est restituée au locataire ou, en cas de décès à ses héritiers, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleresse. La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleresse.

Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleresse retient la garantie en tout ou en partie.

Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleresse le locataire doit lui payer le supplément.

Art. 25. La résiliation du présent bail est opposable de plein droit à tout membre du ménage du locataire.

Mutation

Art. 26. Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas la société bailleresse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible.

Contestations

Art. 27. Ni la société bailleresse, ni la Société nationale du logement ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Droit commun

Art. 28. La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société nationale du logement et à ses sociétés agréées, ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Election de domicile

Art. 29. Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleresse.

Elat civil

Art. 30. Le locataire s'engage à communiquer par écrit à la société bailleresse tout changement d'état civil ayant des effets sur le bail.

Règlement d'ordre intérieur

Art. 31. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleresse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Frais de timbre et d'enregistrement

Art. 32. Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

Fait à

le

(en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement)

Pour la société bailleresse, le locataire,

(signatures précédées de « lu et approuvé »)

Indien partijen het niet eens worden over dag en uur van de plaatsbeschrijving, worden deze door de verhuurder bepaald. Zij worden de huurder ten minste acht dagen bij voorbaat per aangetekende brief kenbaar gemaakt.

Indien de huurder of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geschreven machtiging op de voor de plaatsbeschrijving bepaalde, of door de verhuurder bij gebrek aan overeenkomst vastgestelde dag en uur niet aanwezig is, brengt deze afwezigheid de onvoorwaardelijke erkenning van zijnentwege van de juistheid van deze plaatsbeschrijving met zich mee.

Art. 24. De waarborg wordt aan de huurder, of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen, terugbetaald bij het einde van de overeenkomst, nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van de verhuurder gekwetten heeft. De terugbetaling van de waarborg brengt geen enkele aansprakelijkheid voor de verhuurder mee.

Indien de huurder zich niet van zijn verplichtingen gekwetten heeft, houdt de verhuurder de waarborg geheel of gedeeltelijk in.

Indien de waarborg onvoldoende is om de verhuurder volledig schadeloos te stellen, moet de huurder hem het tekort betalen.

Art. 25. De ontbinding van onderhavige overeenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan alle leden van het gezin van de huurder.

Mutatie

Art. 26. De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin, heeft het recht het huren van een aangepaste woning aan te vragen. In dit geval is de verhuurder ertoe gehouden hem de eerstvolgende beschikbare aangepaste woning bij volstrekte voorrang toe te wijzen.

Geschillen

Art. 27. De verhuurder noch de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zijn bevoegd om als scheidsrechter in geschillen tussen burens op te treden.

Gemeen recht

Art. 28. De wet op de huurovereenkomsten is op deze overeenkomst van toepassing, in de mate dat de voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen, specifieke wetgeving en reglementering of de bepalingen van onderhavige overeenkomst die niet verboden zijn door eerstgenoemde wet, daarvan niet afwijken.

Keuze van woonst

Art. 29. De huurder kiest tot het einde van de huur woonst in de gehuurde woning. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook indien de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

Burgerlijke staat

Art. 30. De huurder is verplicht elke wijziging in zijn burgerlijke staat die de overeenkomst kan beïnvloeden, aan de verhuurder schriftelijk mede te delen.

Huishoudelijk reglement

Art. 31. Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit. De huurder is ertoe gehouden de eventuele wijzigingen aan of aanvullingen van dit reglement, die hem door de verhuurder betekend worden, na te leven. De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst, worden voor niet-geschreven gehouden.

Zegelrechten en registratie

Art. 32. De zegel- en registratierechten voor deze overeenkomst worden gelijk tussen de partijen verdeeld.

Opgemaakt te

op

(in drietubbel exemplaar waarvan één voor de registratie)

de verhuurder, de huurder,

(handtekeningen
voorafgegaan door « gelezen en goedgekeurd »)