

MINISTERIE VAN SOCIALE VOORZORG

N. 84 — 446

14 FEBRUARI 1984. — Koninklijk besluit tot uitvoering van artikel 42bis van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders, inzonderheid op artikel 42bis, opnieuw opgenomen bij het koninklijk besluit nr. 131 van 30 december 1982;

Gelet op het voorstel van het beheerscomité van de Rijksdienst voor kinderbijslag voor werknemers;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat het belang van de rechthebbende gezinnen en de goede werking van het kinderbijslagstelsel vereisen dat de bepalingen vervat in dit besluit dadelijk zouden in toepassing gesteld worden, om een oplossing te geven aan de praktische moeilijkheden tot dewelke de toepassing van het huidige koninklijk besluit van 24 februari 1983 aanleiding geeft;

Op de voordracht van Onze Minister van Sociale Zaken,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. Voor het bereiken en het voortduren van de periode van zes maand werkloosheid, wordt geen rekening gehouden met tijdvakken van onderbreking ingevolge arbeidshervatting over ten hoogste twaalf dagen. Met deze arbeidsdagen worden gelijk gesteld, de dagen bepaald in artikel 41, tweede lid, b, e, f, g, h, i, k, l, m en n van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders, alsmede de dagen van gedeeltelijke werkloosheid.

Bovendien, wordt geen rekening gehouden met de onderbrekingen van de werkloosheid wegens gebeurtenissen waarvan sprake in voormeld artikel 41, tweede lid, a, c, d en j.

Art. 2. Het koninklijk besluit van 24 februari 1983 tot uitvoering van artikel 42bis van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders wordt opgeheven.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 februari 1984.

Art. 4. Onze Minister van Sociale Zaken is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 14 februari 1984.

BOUDEWIJN

Van Koningswege :

De Minister van Sociale Zaken,

J.-L. DEHAENE

MINISTÈRE DE LA PREVOYANCE SOCIALE

F. 84 — 446

14 FEVRIER 1984. — Arrêté royal portant exécution de l'article 42bis des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés

BAUDOUIN, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu les lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés, notamment l'article 42bis, rétabli par l'arrêté royal n° 131 du 30 décembre 1982;

Vu la proposition du Comité de gestion de l'Office national d'allocations familiales pour travailleurs salariés;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifié par la loi du 9 août 1980;

Vu l'urgence;

Considérant que l'intérêt des familles attributaires et le bon fonctionnement du régime d'allocations familiales pour travailleurs salariés nécessite que les dispositions contenues dans le présent arrêté soient immédiatement mises en application, afin de remédier aux difficultés pratiques auxquelles donne lieu l'application de l'arrêté royal actuel du 24 février 1983;

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires sociales,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1er. Pour l'accomplissement et pour la continuité de la période de six mois de chômage, il n'est pas tenu compte de périodes d'interruption à la suite de reprise de travail pendant douze jours maximum. Sont assimilés à ces jours de travail, les jours visés à l'article 41, alinéa 2, b, e, f, g, h, i, k, l, m et n des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés, ainsi que les journées de chômage partiel.

En outre, il n'est pas tenu compte d'interruptions du chômage à la suite des événements dont question à l'article 41, alinéa 2, a, c, d et j.

Art. 2. L'arrêté royal du 24 février 1983 portant exécution de l'article 42bis des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er février 1984.

Art. 4. Notre Ministre des Affaires sociales est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 14 février 1984.

BAUDOUIN

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires sociales,

J.-L. DEHAENE

EXECUTIEVEN — EXECUTIFS

REGION WALLONNE

F. 84 — 447

6 DECEMBRE 1983. — Arrêté ministériel établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Ministre de la Région Wallonne pour le Logement et l'Informatique,

Vu le Code du Logement, notamment l'article 31;

Vu l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 19 mai 1983, relatif aux locations des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, notamment l'article 15;

Vu l'avis de la Société nationale du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifié par la loi du 9 août 1980;

Vu l'urgence;

Considérant qu'à partir du 1er janvier 1984, la location des logements sociaux doit être régie par les dispositions d'un contrat-type de bail établi par arrêté ministériel et qu'il convient dès lors que celui-ci puisse être publié sans délai,

Arrête :

Article 1er. Le contrat-type de bail annexé au présent arrêté régit la location des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, dans le cas où cette location a pris cours après le 31 décembre 1983.

Art. 2. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1984.

Bruxelles, le 6 décembre 1983.

Le Ministre de la Région Wallonne pour le Logement et l'Informatique,

J. MAYENCE

Contrat de bail

Préambule

La société bailleuse est une société agréée par la Société nationale du Logement.

Suivant le Code du Logement, l'Exécutif Régional Wallon fixe le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et les conditions d'admission de ces locataires.

Le taux des loyers est ainsi calculé en fonction, non seulement, des caractéristiques de l'immeuble donné en location, mais encore du montant des revenus des personnes occupant cet immeuble; il ne pourra, en aucun cas, être supérieur au taux pratiqué pour des habitations semblables du secteur privé.

La société bailleuse a pour objet d'attribuer des logements selon des critères de composition et de besoins, dans le respect des règles de priorités établies par l'Exécutif Régional Wallon, ce qui confère au présent contrat de bail, le caractère de contrat « intuitu personae », c'est-à-dire conclu en considération de la personne du locataire et a pour conséquences d'une part, que les héritiers, bien que tenus de respecter le délai de préavis en cas de décès du locataire, ne peuvent se prévaloir du bénéfice de ce contrat et d'autre part, que le preneur s'engage à accepter les propositions de mutations qui lui seraient faites par la société en vue de lui procurer un logement mieux adapté à la composition de son ménage.

Toutefois, le caractère « intuitu personae » du présent contrat ne fait pas obstacle à ce que le locataire soit accompagné d'une personne compétente de son choix, s'il désire prendre connaissance des pièces justificatives relatives au décompte annuel des charges.

CONTRAT-TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a) la société immobilière de service public S.A./S.C. (1)
 agréée par la Société nationale du Logement, sous le
 n° dont le siège social se situe à
 rue/avenue/boulevard (1)
 représentée par MM.
 et respectivement
 agissant conformément à l'article
 des statuts, ci-après dénommée « la société », d'une part, et,

b) M. (1) et Mme (1)
 demeurant à rue/avenue/boulevard (1) n° ci-après
 dénommé(s) « le locataire », d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

Objet du bail et destination

Article 1er. La société donne en location au locataire, qui l'accepte, une maison d'habitation - un appartement (1) sis(e) à rue/avenue/boulevard (1) n° bien connu(e) du locataire, qui déclare la (le) recevoir dans l'état tel qu'il sera décrit par un état des lieux dressé contradictoirement avant l'entrée en jouissance et qui restera annexé au présent contrat.

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

Art. 2. Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

Le locataire ne peut changer cette destination sans le consentement exprès et écrit de la société, approuvé par la Société nationale du Logement.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

Sauf autorisation écrite expresse accordée par la société en matière de cohabitation d'une ou de plusieurs autres personnes, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire.

Ce ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

Nom	Prénom	Lien de parenté ou non
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(1) Biffer les mentions inutiles.

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

Art. 3. Le locataire ne peut, sans l'accord écrit préalable de la société ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

Condition patrimoniale

Art. 4. Dans le cas où le locataire ou l'un des membres des ménages occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, en usufruit ou en emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société.

Il n'est toutefois pas tenu compte du logement dont le revenu cadastral est inférieur à 15 000 francs, ni du logement insalubre non améliorable, ni de celui qui a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

Si cette personne conserve son droit de propriété, d'usufruit ou d'emphytéose, le bail est résilié moyennant un préavis de douze mois prenant cours à la date de l'acte authentique de transfert du droit réel.

La société peut décider de prolonger le délai de préavis pour une durée de six mois.

Durée

Art. 5. La présente convention entre en vigueur le Toutefois, la mise à disposition des lieux est subordonnée à la signature par le locataire de l'état des lieux visé à l'article 1er.

Cette convention est consentie pour une durée indéterminée

Loyer

Art. 6. Le loyer est établi conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

Il est payable avant le 10^e de chaque mois au C.C.P., n°, ou au compte banque n° de la société.

Toutefois, moyennant l'accord exprès de la société, il peut être payé au siège social de celle-ci.

Le loyer de base du logement est de F par mois au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat.

Le loyer à payer par le locataire, c'est-à-dire, le loyer de base multiplié par le coefficient de revenus calculé en fonction des revenus des occupants du logement et des réductions accordées par enfant à charge, est fixé à francs par mois au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat.

Le montant du premier loyer est dû dès l'entrée en vigueur du bail.

Est seul libératoire le paiement effectuée comme prévu au présent article.

Les frais de versement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société, le dernier récépissé en date n'étant toutefois pas suffisant pour justifier des paiements antérieurs.

Art. 7. En cas de non paiement du loyer dans les 10 jours de l'échéance normale prévue au présent contrat, la société applique, sans mise en demeure préalable, une majoration des loyers en retard calculée conformément au taux d'intérêt légal et prenant cours le 21^e jour du mois. Les frais de rappel sont portés en compte au locataire.

Art. 8. La société modifie le montant du loyer conformément aux modalités fixées par la réglementation en vigueur.

Elle en avertit le locataire par envoi postal.

Garantie

Art. 9. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire s'engage à déposer auprès de la société, une somme de ... francs, en espèces ayant cours légal en Belgique, équivalente à trois fois le montant du loyer dû à l'entrée en vigueur du présent contrat, sans toutefois dépasser 15 000 F.

Le montant maximum de 15 000 F est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de juin 1983. Il varie tous les trois ans, le 1^{er} octobre, et, pour la première fois, le 1^{er} octobre 1987, en fonction de l'indice du mois de juin de l'année de l'adaptation.

La somme visée à l'alinéa 1^{er} du présent article est adaptée tous les trois ans, le 1^{er} octobre et, pour la première fois, le 1^{er} octobre 1987, afin de correspondre à trois fois le montant du nouveau loyer dû à ces échéances.

La garantie est constituée par un versement initial égal à 50 % de la somme inscrite à l'alinéa 1^{er} du présent article, effectué par le locataire au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du locataire, le solde est réglé en ... mensualités de ... francs (1).

Charges

Art. 10. Outre le loyer, le locataire supporte non seulement les redevances mais encore les consommations et les frais qui peuvent lui être imputés comme charges conformément à la réglementation en vigueur.

A la date d'entrée en vigueur du présent contrat, le montant mensuel de la provision est fixé à ... francs.

Art. 11. § 1^{er}. Pour l'utilisation des installations de chauffage individuelles ainsi que l'ascenseur, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs ainsi que les directives de la société.

§ 2. Outre le coût des consommations d'eau, de gaz, de mazout et d'électricité, le locataire supporte les frais de location, de redevance et de garantie des compteurs ou autres appareils, jusqu'à la date de remise des clés ou à défaut, jusqu'à la date d'expiration du congé acceptée par la société même si, dans ce dernier cas, le départ effectif a lieu avant l'expiration du congé.

Il s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services citées ci-avant en vue de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs ou autres appareils pendant toute la durée de son séjour dans le logement.

Droits et obligations du locataire

Art. 12. Les sommes que le locataire aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du bail, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste.

Lorsque le fait générateur du paiement de ces sommes excédentaires est imputable à la société, le montant du remboursement est augmenté des intérêts calculés aux taux légal.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par 12 mois de la date de l'expiration du bail.

Art. 13. Le précompte immobilier est à charge de la société.

A l'initiative du locataire qui remplira en temps utile le formulaire de demande de réduction de précompte immobilier dont il pourrait bénéficier, la société introduit ce document auprès de l'Administration des Finances.

Dans les deux mois suivant celui de l'octroi de cette réduction, la société rembourse au locataire le montant de celle-ci ou l'avertit qu'il peut la déduire de son prochain loyer.

Art. 14. Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués en bon père de famille conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le curage des puits et celui des fosses d'aisance 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, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste, a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire. Celui-ci paie à la société le montant des sommes déboursées par elle.

Le locataire est tenu, dès l'apparition du dommage, de dénoncer à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires. A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation de l'état des biens et indemnise la société de ce chef.

(1) N.B. le nombre de mensualités ne peut dépasser 12.

Art. 15. Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour compte de la société en cours de bail, dans les délais contractuels d'entreprise approuvés par la Société nationale du Logement et qui sont communiqués aux locataires concernés préalablement à l'exécution des travaux.

Art. 16. Dans le cas où le locataire effectue des transformations à la chose louée avec l'accord écrit préalable de la société, cette dernière aura le choix, au moment de la sortie des lieux et si les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art, entre ou bien rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre, ou bien payer une somme égale à celle dont l'immeuble a éventuellement augmenté de valeur.

Si des transformations ont été effectuées sans l'accord écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger leur suppression ou décider de leur maintien, sans devoir aucune indemnisation au locataire.

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

Art. 17. Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade ni de toute autre partie du bien loué pour y installer ou y poser quoi que ce soit.

Art. 18. Le locataire s'engage à signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement à peine pour lui de répondre personnellement desdits recours et empiètements sans pouvoir mettre en cause la société.

Si l'inaction du locataire a empêché la société d'agir, le locataire doit répondre personnellement desdits recours et empiètements, dans la mesure où sa faute a causé des dommages à la société.

Art. 19. Les délégués de la société et de la Société nationale du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués, après en avoir avisé le locataire.

Assurance incendie

Art. 20. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurances 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 l'occupation.

Les périls suivants devront être couverts : incendie et périls accessoires, tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrages et responsabilité civile immobilière (1).

Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurances belge ou agréée en Belgique, une police d'assurance du type « intégrale incendie » garantissant ses meubles et le recours des voisins (2).

Le locataire est tenu de prévoir au contrat des capitaux lui permettant d'obtenir une totale indemnisation en cas de sinistre.

A toute demande de la société, le preneur doit soumettre une copie de la police d'assurance souscrite et justifier du paiement des primes sans que cette vérification n'entraîne pour celle-ci la moindre responsabilité.

Fin du bail

Art. 21. Le locataire peut mettre fin au présent contrat moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été donné.

La société peut mettre fin au présent contrat moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été donné. Cette lettre précise les motifs retenus par la société à l'encontre du locataire pour lui donner congé, qui peuvent consister notamment, dans le non-respect des dispositions du présent contrat.

Le bail est résolu d'office, au décès du locataire; toutefois, les héritiers sont tenus de respecter le délai de préavis visé à l'article 1er du présent article.

Art. 22. Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit de faire apposer des affiches sur la façade et de faire visiter librement les lieux loués par les amateurs, deux jours par semaine et deux heures par jour, chacune des parties déterminant l'un des deux jours et les heures s'y rapportant.

Art. 23. Lorsque le locataire quittera le logement, celui-ci sera visité par un délégué de la société et un état des lieux de sortie contradictoire sera établi; il doit être signé par le locataire ou son mandataire muni d'une procuration en bonne et due forme.

Art. 24. La garantie est restituée d'office au locataire, ou en cas de décès, aux héritiers, à l'expiration de la convention et au plus tard 30 jours après qu'il aura justifié de la complète exécution de ses obligations envers la société, étant entendu que le fait de rembourser ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de celle-ci.

Au cas où la caution serait insuffisante, le locataire versera le complément, la société se réservant le droit de récupérer la somme ainsi due par tout moyen de droit.

Art. 25. La résiliation du présent bail est opposable de plein droit à la ou aux personnes autorisées par la société à cohabiter avec le locataire.

Art. 26. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat. Les dispositions qu'il contient qui sont contraires aux dispositions du présent contrat sont réputées non écrites.

Contestations

Art. 27. Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux de

Art. 28. Ni la Société nationale du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges s'élevant entre voisins.

Droit commun

Art. 29. La législation relative aux contrats de louage est applicable aux présentes relations contractuelles dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifiques 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. 30. Le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués, jusqu'à l'expiration du bail.

Etat civil

Art. 31. Le locataire s'engage à notifier à la société tout changement d'état civil ayant des effets sur le bail.

Frais de timbre et d'enregistrement

Art. 32. Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont à charge du locataire.

Fait à

le

en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Pour la société,	Le locataire,
signature(s) précédée(s) de	signature(s) précédée(s) de
« lu et approuvé »	« lu et approuvé »

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983.

Le Ministre de la Région wallonne

J. MAYENCE

1) Dans le cas où la société n'a souscrit une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire.

2) Dans le cas où la société a souscrit une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire.

ÜBERSETZUNG

WALLONISCHE REGION

D. 84 — 447

6. DEZEMBER 1983. — Ministerialerlass

zur Festlegung des Mustermietvertrags, durch den das Vermieten der Wohnungen geregelt wird, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden

Aufgrund des Wohnungsgesetzbuches, insbesondere des Artikels 31;
Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. Mai 1983 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, insbesondere des Artikels 15;

Aufgrund des Gutachtens der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1, abgeändert durch das Gesetz vom 9. August 1980;

Aufgrund der Dringlichkeit;

In der Erwägung, dass das Vermieten der Sozialwohnungen ab dem 1. Januar 1984 durch Bestimmungen eines durch Ministerial-

erlass festgelegten Mustermietvertrags geregelt werden, muss und dass es demzufolge angebracht ist, dass die Veröffentlichung dieses Erlasses unverzüglich erfolgen kann,

Beschliesst der Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen und Datenverarbeitung:

Artikel 1. Der dem vorliegenden Erlass beigelegte Mustermietvertrag regelt das Vermieten der Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, und zwar in dem Fall, wo dieses Vermieten nach dem 31. Dezember 1983 begonnen hat.

Art. 2. Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 1984 in Kraft.

Brüssel, den 6. Dezember 1983.

Der Minister der Wallonischen Region
für Wohnungswesen und Datenverarbeitung,

J. MAYENCE

Mietvertrag

Präambel

Die Vermietende Gesellschaft ist eine Gesellschaft, die von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannt ist.

Gemäss dem Wohnungsgesetzbuch legt die Wallonische Regionalexekutive den für die Mieter der anerkannten Gesellschaften anwendbaren Mietsatz und die Bedingungen für die Zulassung dieses Mieters fest:

Der Mietsatz wird also nicht nur nach den Eigenschaften der vermieteten Wohnung sondern auch nach dem Betrag der Einkünfte der Wohnungsinhaber berechnet; in keinem Fall darf er den für ähnliche Wohnungen des privaten Sektors üblichen Satz überschreiten.

Die Aufgabe der vermietenden Gesellschaft besteht darin, die Wohnungen nach den Kriterien der Zusammensetzung und der Bedürfnisse zuzuweisen, wobei die Regeln der von der Wallonischen Regionalexekutive festgelegten Vorrangrechte eingehalten werden; dies verleiht dem vorliegenden Mietvertrag den Charakter eines « intuitu personae »-Vertrags, d.h. eines unter Berücksichtigung der Person des Mieters abgeschlossenen Vertrags und hat als Folge, einerseits dass die Erben sich nicht auf den Vorteil dieses Vertrags berufen dürfen, obwohl sie im Todesfälle des Mieters die Kündigungsfrist einhalten müssen und andererseits dass der Mieter sich verpflichtet, die Umzugsangebote anzunehmen, die die Gesellschaft ihm macht, um ihm eine für die Zusammensetzung seines Haushalts geeignetere Wohnung zu verschaffen.

Der Charakter « intuitu personae » dieses Vertrags verhindert jedoch nicht, dass der Mieter von einer fachkundigen Person seiner Wahl begleitet wird, wenn er die Belege bezüglich der jährlichen Lastenabrechnung einsehen will.

MUSTERMIEVERTRAG

Die Unterzeichneten :

- a) die Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes A.G./Koop.
G. (1)
anerkannt von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft

unter der Nummer
deren Gesellschaftssitz in liegt
Strasse/Avenue/Boulevard (1)
vertreten durch Herrn und
jeweils
die gemäss dem Artikel der Satzungen handelt,
nachstehend « die Gesellschaft » genannt, einerseits und ..
b) Herr (1) und Frau (1)
wohnhaft in
Strasse/Avenue/Boulevard (1)
nachstehend « der Mieter » genannt, andererseits
haben folgendes vereinbart .

Inhalt des Mietvertrags und Verwendungszweck

Artikel 1. Die Gesellschaft vermietet dem dies annehmenden Mieter ein in Strasse/Avenue/
Boulevard (1) Nr.
gelegenes Wohnhaus-Appartement (1).

Der Mieter kennt es genau und erklärt, es in dem Zustand zu bekommen, wie es vor der Besitznahme in einem im Beisein beider Parteien aufgestellten Ortsbefund, der dem vorliegenden Vertrag beigelegt bleibt, beschrieben wird.

Die Wohnung umfasst Keller, Garage, Flur,
.... Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Zimmer(n),
.... WC, Dachboden, Heizungskeller,
Veranda (1).

Art. 2. Ohne die ausdrückliche und schriftliche von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft gebilligte Zustimmung der Gesellschaft darf der Mieter diesen Verwendungszweck nicht ändern.

Der Mieter muss die Wohnung tatsächlich bewohnen.

Ausser bei einer schriftlichen ausdrücklichen Genehmigung, die von der Gesellschaft in Sachen Zusammenleben mit einer oder mehreren anderen Person(en) erteilt wurde, darf die Wohnung nur von Personen bewohnt werden, die dem Haushalt des Mieters angehören.

(1) Unzutreffendes bitte streichen.

Bei Inkrafttreten des vorliegenden Vertrags setzt sich dieser Haushalt wie folgt zusammen :

Name	Vorname	Verwandschaftliche Bande oder nicht
.....
.....
.....
.....
.....

Im Laufe des Mietvertrags muss jegliche Änderung dieser Lage unverzüglich der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden.

Art. 3. Ohne die vorherige schriftliche Zulassung der Gesellschaft darf der Mieter weder seine Mieterrechte ganz oder teilweise abtreten, noch die Wohnung ganz oder teilweise untervermieten.

Vermögensbedingung

Art. 4. Wenn der Mieter oder ein Angehöriger der in der Wohnung untergebrachten Haushalte Eigentümer, Niessbraucher oder Erbpächter einer Wohnung wird, ist der Mieter dazu verpflichtet, der Gesellschaft dies innerhalb eines Monats mitzuteilen.

Folgende Wohnungen werden dabei nicht berücksichtigt : Wohnungen mit einem Katastereinkommen unter 15 000 Franken, gesundheitsschädliche nicht verbesserungsfähige Wohnungen, Wohnungen, die Gegenstand einer Enteignungsanordnung sind.

Falls diese Person ihr Eigentums-, ihr Niessbrauch- oder ihr Erbpachtrecht behält, wird der Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten ab dem Datum der authentischen Urkunde der Übertragung des Realrechts gekündigt. Die Gesellschaft kann die Kündigungsfrist um 6 Monate verlängern.

Dauer

Art. 5. Das vorliegende Abkommen tritt am in Kraft.

Bevor die Wohnung zur Verfügung gestellt wird, muss der Mieter jedoch einen in Artikel 1 erwähnten Ortsbefund unterzeichnen.

Dieses Abkommen ist für eine unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Mietzins

Art. 6. Der Mietzins wird gemäss der Regelung über die Festsetzung des Mietzins der auf dem Gebiet der Wallonischen Region gelegenen Sozialwohnungen festgelegt.

Er ist vor dem 10. eines jeden Monats auf das Postscheckkonto Nr. oder auf das Bankkonto Nr. zahlbar.

Mit dem ausdrücklichen Einverständnis der Gesellschaft kann er diesen Mietzins jedoch an dem Gesellschaftssitz bezahlen.

Bei Inkrafttreten des vorliegenden Vertrags beträgt die Grundmiete der Wohnung monatlich BF.

Die vom Mieter zu entrichtende Miete, d.h. die Grundmiete, multipliziert mit dem Einkommenskoeffizienten, der je nach dem Einkommen der Wohnungsinhaber und je nach den pro unterhaltsberechtigtes Kind gewährten Ermässigungen berechnet wird, ist bei Inkrafttreten des vorliegenden Vertrags auf BF pro Monat festgelegt.

Die erste Miete ist bei Inkrafttreten des Mietvertrags fällig.

Gilt als schuldbeitragende Zahlung die Zahlung, die gemäss dem vorliegenden Artikel geleistet wird.

Die Einzahlungskosten fallen zu Lasten des Mieters.

Auf einfache Anfrage der Gesellschaft muss der Mieter den Nachweis seiner Zahlung erbringen. Die letzte Empfangsbestätigung der Zahlung genügt jedoch nicht, um die vorherigen Zahlungen zu belegen.

(1) N.B. : Die Anzahl Monatsraten darf nicht 12 überschreiten.

Art. 7. Falls die Miete nicht innerhalb der 10 Tage der im vorliegenden Vertrag vorgesehenen Zahlungsfrist erfolgt, nimmt die Gesellschaft ohne vorherige Zahlungsaufforderung eine Erhöhung der rückständigen Mieten vor, die gemäss dem gesetzlichen Mietzins berechnet wird und ab dem 21. Tag des Monats gilt. Die Mahnungskosten fallen zu Lasten des Mieters.

Art. 8. Die Gesellschaft ändert den Mietbetrag gemäss den in der geltenden Regelung bestimmten Modalitäten.

Sie benachrichtigt den Mieter durch Postsendung.

Kautions

Art. 9. Als Garantie für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten verpflichtet sich der Mieter, einen Betrag von Franken in bar zu dem in Belgien gesetzlichen Kurs bei der Gesellschaft zu hinterlegen; dieser entspricht dreimal dem bei Inkrafttreten des vorliegenden Vertrags fälligen Mietbetrag, ohne jedoch 15 000 BF zu überschreiten.

Der Höchstbetrag von 15 000 BF ist an den Index der Verbraucherpreise des Monats Juni 1983 gebunden. Er variiert alle 3 Jahre am 1. Oktober und zum ersten Mal am 1. Oktober 1987, je nach dem Index des Monats Juni des Angleichungsjahres.

Der in Absatz 1 des vorliegenden Artikels erwähnte Betrag wird alle 3 Jahre am 1. Oktober und zum ersten Mal am 1. Oktober 1987 angepasst, damit er dreimal dem Betrag der neuen Miete entspricht, der an diesen Daten fällig ist.

Die Kautions besteht aus einer ersten Einzahlung, die 50 % des in Absatz 1 des vorliegenden Artikels eingetragenen Betrags entspricht und die der Mieter spätestens am Tage der Inkraftsetzung des Mietvertrags vornimmt. Auf Antrag des Mieters wird der Restbetrag in Monatsraten von Franken begeben (1).

Nebenkosten

Art. 10. Neben der Miete trägt der Mieter nicht nur die Gebühren sondern auch den Verbrauch und die Kosten, die ihm gemäss der geltenden Regelung als Nebenkosten angerechnet werden können.

Bei Inkrafttreten des vorliegenden Vertrags ist der monatliche Betrag der Anzahlung auf festgelegt.

Art. 11. § 1. Für die Benutzung der individuellen Heizungsanlagen sowie des Aufzugs verpflichtet sich der Mieter, die Anweisungen der Hersteller und der Installateure sowie die Richtlinien der Gesellschaft einzuhalten.

§ 2. Neben den Kosten für den Wasser-, Gas-, Heizöl- und Stromverbrauch trägt der Mieter die Mietgebühren- und Garantiekosten für die Zähler oder andere Apparate, und zwar bis zur Schlüsselübergabe oder gegebenenfalls bis zu dem von der Gesellschaft angenommenen Ablauf der Kündigung, selbst wenn im letzteren Fall der tatsächliche Auszug vor Ablauf der Kündigung stattfindet.

Er verpflichtet sich, den Vertretern der obenangeführten Dienstleistungsgesellschaften während seines ganzen Aufenthalts in der Wohnung den freien Zugang zu lassen, damit sie die Zähler oder andere Apparate unterhalten, ablesen und wegnehmen können.

Rechte und Verpflichtungen des Mieters

Art. 12. Die Summen, die über die in Anwendung des Gesetzes oder des Mietvertrags geschuldeten Summen hinausgehen und die der Mieter gezahlt hätte, werden ihm auf seinen Antrag hin zurückgezahlt. Dieser Antrag muss der Gesellschaft per Einschreibebrief zugestellt werden.

Ist der Tatbestand, der die Zahlung dieser überschüssigen Beträge verursacht hat, der Gesellschaft zuzuschreiben, dann wird der Betrag der Rückzahlung um den gesetzlichen Zinssatz erhöht.

Die Rückzahlung ist jedoch nur einforderbar für die fälligen und während der dem Antrag vorausgehenden fünf Jahre bezahlten Beträge. Die Schuldforderungsklage verjährt in 12 Monaten ab Ablauf des Mietvertrags.

Art. 13. Der Immobilienvorabzug fällt zu Lasten der Gesellschaft.

Auf die Initiative des Mieters hin, der das Formular für den Antrag auf Ermässigung des Immobilienvorabzugs, den er erhalten könnte, rechtzeitig ausfüllt, reicht die Gesellschaft dieses Dokument bei der Finanzverwaltung ein.

Innerhalb der zwei Monate nach demjenigen der Gewährung jener Ermässigung zahlt die Gesellschaft dem Mieter den Betrag dieser Ermässigung zurück, oder sie verständigt ihn, dass er sie von seiner nächsten Miete abziehen kann.

Art. 14. Der Mieter verpflichtet sich, die mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters gemieteten Orte gemäss Artikel 1728 des Zivilgesetzbuches zu bewohnen und zu benutzen.

Das Reinigen der Brunnen und das Reinigen der Abortgruben fallen zu Lasten des Mieters.

Wenn der Mieter die ihm gemäss dem allgemeinen Recht obliegenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht rechtzeitig ausführen lässt, darf die Gesellschaft nach einer Mahnung per Einschreibebrief sie selbst auf Rechnung des Mieters ausführen lassen. Dieser zahlt der Gesellschaft den Betrag der von ihr ausgegebenen Summen.

Sobald der Schaden auftaucht, muss der Mieter der Gesellschaft die Reparaturen melden, die zu ihren Lasten fallen und sich als notwendig erweisen. Falls er die Gesellschaft nicht verständigt hat, wird er für jede Verschlechterung des Güterzustandes verantwortlich gemacht und muss die Gesellschaft aus diesem Grunde entschädigen.

Art. 15. Der Mieter muss die Ausführung aller Arbeiten ohne Entschädigung dulden, die im Laufe des Mietvertrags auf Rechnung der Gesellschaft in der mit einem Unternehmen vertraglich vereinbarten und von der Nationalen Wohnungsgesellschaft genehmigten Frist, von der die betreffenden Mieter vor Ausführung der Arbeiten in Kenntnis gesetzt werden, ausgeführt werden.

Art. 16. In dem Fall, wo der Mieter mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Gesellschaft Veränderungen an der Mietsache vornimmt, kann die Gesellschaft beim Auszug aus der Wohnung, und wenn die Arbeiten vorschriftsgemäss ausgeführt worden sind, entweder den Wert der Materialien und die Arbeitskosten zurückzahlen oder eine Summe zahlen, die derjenigen entspricht, die den Wert der Wohnung eventuell erhöht hat.

Wenn Veränderungen ohne schriftliche Genehmigung der Gesellschaft durchgeführt worden sind, kann diese zu jeder Zeit verlangen, dass sie beseitigt werden oder erhalten bleiben, wobei sie dem Mieter keinerlei Entschädigung schuldet.

Jede Veränderung, die der Mieter vornimmt, erfolgt auf dessen Rechnung und Gefahr.

Art. 17. Ausser bei einer vorherigen und schriftlichen Genehmigung der Gesellschaft darf der Mieter weder das Dach der Wohnung noch die Fassade noch irgendwelchen anderen Teil der Mietsache benutzen, um was auch immer dort zu installieren oder zu stellen.

Art. 18. Der Mieter verpflichtet sich, der Gesellschaft jegliche Beschwerde der Nachbarn oder der Verwaltungsbehörden sowie jegliches Eingreifen zu melden, sonst muss er persönlich für die besagten Beschwerden und Eingreifen aufkommen, wobei er die Gesellschaft nicht mit hineinziehen darf.

Wenn die Vernachlässigung des Mieters die Gesellschaft daran gehindert hat, zu handeln, muss der Mieter für die besagten Beschwerden und das besagte Eingreifen persönlich aufkommen, und zwar in dem Masse, wie sein Fehler der Gesellschaft Schäden verursacht hat.

Art. 19. Die Vertreter der Gesellschaft und der Nationalen Wohnungsgesellschaft dürfen, nachdem sie dem Mieter Bescheid gegeben haben, die Wohnung und die dazu gehörenden Ländereien besichtigen, um die gute Erfüllung der Verbindlichkeiten des Mieters und den Zustand der gemieteten Wohnung zu überprüfen.

Feuerversicherung

Art. 20. Der Mieter verpflichtet sich, bei einer belgischen oder einer in Belgien anerkannten Versicherungsgesellschaft eine Versicherungspolice der Art « Gesamtfeuerversicherung » abzuschliessen, die gleichzeitig seine Möbel und seine Mieterhaftung während der ganzen Dauer der Inanspruchnahme der Wohnung sichert.

(1) In dem Fall, wo die Gesellschaft nicht eine « Gesamtfeuerversicherungspolice » mit Verzicht auf Regress gegen den Mieter abgeschlossen hat.

(2) In dem Fall, wo die Gesellschaft eine « Gesamtfeuerversicherungspolice » mit Verzicht auf Regress gegen den Mieter abgeschlossen hat.

Folgende Gefahren müssen gedeckt werden: Feuer und die damit zusammenhängenden Gefahren, Sturm und Hagel, Wasserschäden, Glasbruch und zivilrechtliche Gebäudehaftung (1).

Der Mieter verpflichtet sich, bei einer belgischen oder einer in Belgien anerkannten Versicherungsgesellschaft eine Versicherungspolice der Art « Gesamtfeuerversicherung » abzuschliessen, die seine Möbel und den Regress der Nachbarn sichert (2).

Im Vertrag muss der Mieter Kapitalien vorsehen, durch die er im Schadensfall eine Vollentschädigung erhalten kann.

Auf jegliche Aufforderung der Gesellschaft hin muss der Mieter eine Kopie der abgeschlossenen Versicherungspolice vorlegen und die Zahlung der Prämien belegen, ohne dass diese Überprüfung die geringste Haftung für sie darstellt.

Beendigung des Mietvertrags

Art. 21. Der Mieter kann den vorliegenden Vertrag durch eine einmonatige per Einschreibebrief zugestellte Kündigung beenden, die ab dem ersten Tag des Monats gilt, der demjenigen folgt, in dem gekündigt wurde.

Die Gesellschaft kann den vorliegenden Vertrag durch eine dreimonatige per Einschreibebrief zugestellte Kündigung beenden, die ab dem ersten Tag des Monats gilt, der demjenigen folgt, in dem gekündigt wurde. In diesem Brief sind die von der Gesellschaft gegen den Mieter festgehaltenen Gründe angegeben, aus denen ihm gekündigt wurde. Sie können unter anderem aus dem Verstoß gegen die Bestimmungen des vorliegenden Vertrags vorgehen.

Beim Tode des Mieters wird der Mietvertrag zwangsläufig gekündigt; die Erben müssen jedoch die in Absatz 1 des vorliegenden Artikels erwähnte Kündigungsfrist einhalten.

Art. 22. Während der ganzen Kündigungsfrist darf die Gesellschaft Plakate an der Fassade anschlagen lassen und die gemietete Wohnung von den Interessenten frei besichtigen lassen, und zwar an zwei Tagen pro Woche und zwei Stunden lang pro Tag, wobei jede der Parteien einen der zwei Tage und die betreffenden Stunden festlegt.

Art. 23. Beim Auszug des Mieters wird die Wohnung von einem Vertreter der Gesellschaft besichtigt, und im Beisein beider Parteien wird ein Ortsbefund der Wohnung beim Auszug aufgestellt. Er muss entweder vom Mieter oder von dessen gehörig bevollmächtigtem Vertreter unterzeichnet werden.

Art. 24. Die Kautions wird dem Mieter — oder im Todesfall den Erben — bei Ablauf des Vertrags und spätestens 30 Tage, nachdem er (sie) die vollständige Erfüllung seiner (ihrer) Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber gerechtfertigt hat (haben), zwangsläufig erstattet, wobei diese Rückerstattung die Haftpflicht der Gesellschaft keineswegs auslösen kann.

Falls die Kautions unzureichend ist, zahlt der Mieter den fehlenden Betrag; die Gesellschaft behält sich das Recht vor, diese geschuldete Summe durch jegliches Rechtsmittel heizutreiben.

Art. 25. Die Kündigung des vorliegenden Mietvertrags ist der oder den Personen gegenüber, die von der Gesellschaft die Erlaubnis erhalten haben, mit dem Mieter zusammenzuleben, von Rechts wegen wirksam.

Art. 26. Dem vorliegenden Vertrag wird eine Geschäftsordnung beigelegt. Die Bestimmungen dieser Geschäftsordnung, die mit den Bestimmungen des vorliegenden Vertrags im Widerspruch stehen, gelten als ungeschrieben.

Einsprüche

Art. 27. Jeder Einspruch betreffend den vorliegenden Vertrag fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gerichte von

Art. 28. Weder die Nationale Wohnungsgesellschaft noch die Gesellschaft ist dazu befugt, die Streitigkeiten, die zwischen Nachbarn aufkommen, auf dem Schiedsweg zu regeln.

Allgemeines Recht

Art. 29. Die Gesetzgebung über die Mietverträge ist auf die vorliegenden Vertragsbeziehungen anwendbar in dem Masse, wie die eigene Gesetzgebung und Regelung der Nationalen Wohnungsgesellschaft und deren anerkannten Gesellschaften sowie die Bestimmungen des vorliegenden Mietvertrags, die sie nicht verbietet, nicht davon abweichen.

Bestimmung des Wohnsitzes

Art. 30. Bis zum Ablauf des Mietvertrags muss der Mieter die gemietete Wohnung zum Wohnsitz nehmen.

Zivilstand

Art. 31. Der Mieter verpflichtet sich, der Gesellschaft jede Änderung des Zivilstandes mitzuteilen, die sich auf den Mietvertrag auswirken kann.

Stempel- und Registrierungsgebühren

Art. 32. Die Stempel- und Registrierungsgebühren des vorliegenden Abkommens fallen zu Lasten des Mieters.

Ausgestellt in
am
in dreifacher Ausfertigung, wobei eine davon für die Registrierung bestimmt ist.

Für die Gesellschaft ;
« Gelesen und genehmigt »
Unterzeichnung(en)

Der Mieter :
« Gelesen und genehmigt »
Unterzeichnung(en)

Gesehen, um dem Ministerialerlass vom 6. Dezember 1983 beigelegt zu werden.

J. MAYENCE

Minister der Wallonischen Region.

VERTALING

WAALSE GEWEST

N. 84 — 447

6 DECEMBER 1983. — Ministerieel besluit

tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen

De Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting en de Informatica,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 31;

Gelet op het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 betreffende de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen, inzonderheid op artikel 15;

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

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de huur van sociale woningen vanaf 1 januari 1984 moet worden geregeld door de bepalingen van een bij ministerieel besluit opgestelde type-huurovereenkomst en dat deze overeenkomst dan ook onverwijld dient te worden bekendgemaakt,

Besluit :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde type-huurovereenkomst regelt de huur van de woningen erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen, voor de huur aangevat na 31 december 1983.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1984.

Brussel, 6 december 1983.

De Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting en de Informatica,

J. MAYENCE

Huurovereenkomst

Inleiding

De verhuurder is een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij.

Volgens de Huisvestingscode bepaalt de Waalse Gewestexecutieve de huurprijzen die van toepassing zijn voor de huurders van de erkende maatschappijen alsmede de toelatingsvoorwaarden van die huurders.

Aldus worden de huurprijzen niet enkel berekend op basis van de kenmerken van het verhuurde goed maar eveneens van het inkomen van de bewoners van het goed; de huurprijzen mogen nooit hoger zijn dan de voor gelijkwaardige woningen uit de private sector gevraagde huurprijzen.

De verhuurder moet de woningen toewijzen volgens criteria op grond van samenstelling en noden, met inachtneming van de door

de Waalse Gewestexecutieve vastgestelde prioriteitsvergoeding, wat aan deze huurovereenkomst het karakter verleent van een « intuïtū personae »-contract, dit wil zeggen afgesloten uit hoofde van de persoon van de huurder en wat tot gevolg heeft enerzijds dat de erfgenamen, hoewel ze verplicht zijn de opzegtermijn in acht te nemen bij overlijden van de huurder, zich niet kunnen beroepen op het genot van dit contract en anderzijds dat de huurder er zich toe verbindt de voorstellen tot verhuring te aanvaarden, die toen zouden worden gedaan door de maatschappijen om hun een woning te verschaffen die beter aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin.

Het « intuïtū personae »-karakter van deze overeenkomst belet evenwel niet dat de huurder zich mag laten vergezellen door een bevoegde persoon van zijn keuze indien hij dient kennis te nemen van de verantwoordingsstukken bij de jaarlijkse afrekening der lasten.

TYPE-HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

a) de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, de S.M./N.V. (1) erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, onder nr. met maatschappelijke zetel te straat/laan (1) nr. en respectievelijk handelend overeenkomstig artikel van de statuten, hierna « de maatschappij » genoemd, enerzijds, en

b) de heer (1) en Mevr. (1) wonende te straat/laan (1) nr. hierna « de huurder » genoemd, anderzijds, is overeengekomen wat volgt :

Voorwerp van de huur en bestemming

Artikel 1. De maatschappij geeft in huur aan de huurder, die het aanvaardt, een woonhuis, een appartement (1) gelegen te straat/laan (1) nr. dat voldoende gekend is door de huurder, die verklaart het te ontvangen in de staat beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding en die aan deze overeenkomst zal gehecht blijven.

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

Art. 2. De woning wordt uitsluitend gehuurd voor persoonlijke bewoning.

De huurder kan de bestemming ervan niet wijzigen zoder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de maatschappij, die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting is goedgekeurd.

De huurder is verplicht de woning daadwerkelijk te bewonen.

Behoudens de uitdrukkelijke en schriftelijke machtiging van de maatschappij tot inwoning van één of meer personen, mag de woning slechts betrokken worden door personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder.

Dit gezin is bij de aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt :

Naam	Voornaam	Verwantschap of afwezigheid ervan
.....
.....
.....
.....
.....

Elke wijziging van deze toestand tijdens de huur wordt onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij medegedeeld.

Art. 3. De huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, zijn huurrecht geheel noch gedeeltelijk aan derden afstaan, noch de woning geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven.

Vermogenstoestand

Art. 4. Indien de huurder of een lid van de gezinnen die in de woning wonen, volle eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter wordt van een woning, dient hij deze verkrijging binnen de maand ter kennis te brengen van de maatschappij.

Dit geldt evenwel niet voor een woning waarvan het kadastraal inkomen lager ligt dan 15 000 frank, noch voor een ongezonde, niet-verbeterbare woning, noch voor een woning waarvoor een

ontleigingsbesluit werd opgemaakt. Indien deze persoon geen afstand doet van zijn eigendomsrecht, van het vruchtgebruik of van de erfpacht, wordt de huur opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden, te rekenen vanaf de datum van de overdrachtakte van het zakelijk recht.

De maatschappij kan ertoe besluiten de opzegtermijn met zes maanden te verlengen.

Duur

Art. 5. Deze overeenkomst treedt in werking op De woning kan evenwel slechts ter beschikking van de huurder worden gesteld nadat hij de in artikel 1 vermelde plaatsbeschrijving heeft ondertekend. De overeenkomst wordt afgesloten voor een onbepaalde duur.

Huurprijs

Art. 6. De huurprijs wordt vastgesteld overeenkomstig de reglementering betreffende het vaststellen der huurprijzen van sociale woningen, gelegen op het grondgebied van het Waalse Gewest.

Hij is betaalbaar vóór de 10e van elke maand op de postrekening nr. of op de bankrekening nr. van de maatschappij.

Met de uitdrukkelijke toezegging van de maatschappij kan hij evenwel betaald worden in de maatschappelijke zetel van deze laatste.

De basishuurprijs van de woning op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt F per maand.

De huurprijs die door de huurder dient te worden betaald, d.w.z. de basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt, berekend op basis van de inkomens der bewoners van de woning en van de kortingen die zijn toegekend per kind ten laste, bedraagt F per maand op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huidige overeenkomst.

Het bedrag van de eerste huur is verschuldigd zodra de huurovereenkomst van kracht wordt.

Enkel de betaling, die wordt uitgevoerd op de in dit artikel aangeduide wijze, is liberatoir. De stortingskosten zijn ten laste van de huurder.

De huurder moet de door hem gedane betalingen bewijzen op eenvoudige vraag van de maatschappij. Hierbij volstaat het laatste ontvangstbewijs evenwel niet om de eerder gedane betalingen te bewijzen.

Art. 7. In geval van niet-betaling van de huur binnen de tien dagen na de normale in de overeenkomst opgenomen vervalddag, rekent de maatschappij, zonder voorafgaande ingebrekestelling, vanaf de 21e dag van de maand een interest aan, berekend tegen de wettelijke rentevoet.

De kosten der rappels zijn ten laste van de huurder.

Art. 8. De maatschappij wijzigt het bedrag van de huur overeenkomstig de modaliteiten, vastgesteld bij de van kracht zijnde reglementering. Zij stelt er de huurder bij postzending van in kennis.

Waarborg

Art. 9. Tot waarborg van de goede uitvoering van zijn verplichtingen verbindt de huurder zich ertoe bij de maatschappij een bedrag in Belgische franken in bewaring te geven van F, dat overeenstemt met driemaal het bedrag van de huurprijs, die verschuldigd is bij het in werking treden van de huidige overeenkomst, zonder evenwel 15 000 F te overschrijden. Het maximumbedrag van 15 000 F is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijs van de maand juni 1983. Hij wordt om de drie jaar gewijzigd op 1 oktober en de eerste maal op 1 oktober 1987, aan de hand van het indexcijfer van de maand juni van het jaar van de aanpassing.

Het in de eerste alinea van dit artikel bedoelde bedrag wordt om de drie jaar aangepast op 1 oktober en de eerste maal op 1 oktober 1987, op zulke wijze dat het overeenstemt met driemaal het bedrag van de nieuwe huurprijs die op die vervalldagen verschuldigd is.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

De waarborg wordt gesteld bij middel van een eerste storting, die door de huurder gedaan wordt ten laatste op 'de dag van het in werking treden van de huurovereenkomst en die gelijk is aan 50 pct. van het bedrag dat vermeld is in het eerste lid van dit artikel.

Op aanvraag van de huurder, wordt het saldo betaald in maandelijkse afbetalingen van F (1).

Lasten

Art. 10. Naast de huurprijs neemt de huurder niet alleen de bijdragen ten laste maar ook het verbruik en de kosten die hem als lasten kunnen worden aangerekend overeenkomstig de geldende reglementering.

Op de datum van het in werking treden van de huidige overeenkomst is het bedrag van het voorschot vastgesteld op F.

Art. 11. § 1. Wat het gebruik van de individuele verwarmingsinstallaties en van de lift betreft, verbindt de huurder zich ertoe de voorschriften van de fabrikanten en de installateurs evenals de richtlijnen van de maatschappij na te leven.

§ Benevens de kosten voor het verbruik van water, gas, stookolie en elektriciteit draagt de huurder de kosten van de huur, van de waarborg en de bijdragekosten voor de tellers en andere apparaten, tot op de datum van afgifte van de sleutels, of bij gebrek daaraan tot aan het verstrijken van de door de maatschappij aanvaarde opzeggingstermijn, zelfs indien de huurder de woning voor het verstrijken van die termijn heeft ontruimd.

Hij verbindt zich ertoe, gedurende de hele duur van zijn verblijf in de woning, vrije toegang te verlenen aan de gemachtigden van de bovengemelde dienstverlenende maatschappijen met het oog op het onderhoud, het verwijderen en het opnemen van de stand der tellers of andere apparaten.

Rechten en verplichtingen van de huurder

Art. 12. De bedragen die de huurder zou betaald hebben boven wat hij in toepassing van de wet of de huurovereenkomst verschuldigd is, zullen hem op zijn verzoek worden terugbetaald. De aanvraag om terugbetaling dient aangetekend aan de maatschappij te worden gezonden.

Indien de oorzaak van het te veel betaalde bij de maatschappij ligt, wordt het bedrag van de terugbetaling verhoogd met de tegen de wettelijke rentevoet berekende interesten.

De terugbetaling is evenwel slechts opelsbaar voor de bedragen die vervalten en betaald zijn in de vijf jaren die de aanvraag voorafgaan. De verclering tot teruggave verjaart na twaalf maanden, te rekenen van het einde van de huurovereenkomst.

Art. 13. De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij.

Op initiatief van de huurder zal de maatschappij bij de Administratie van Financiën het door hem te gelegener tijd ingevulde aanvraagformulier indienen om de vermindering van onroerende voorheffing te verkrijgen die hij zou kunnen genieten.

Binnen de twee maanden volgend op die waarin de vermindering is toegekend, betaalt de maatschappij aan de huurder het bedrag ervan terug of deelt zij hem mede dat hij het kan aftrekken van zijn volgende huur.

Art. 14. De huurder verbindt zich ertoe, de gehuurde woning te betrekken en te gebruiken als een goede huisvader, in de zin van artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

Het ruimen van de putten en van de beerpotten is ten laste van de huurder.

Indien de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerken doet uitvoeren, die overeenkomstig het gemeen recht te zijnen laste vallen, heeft de maatschappij na ingebrekestelling met een ter post aangetekende brief, het recht zelf de werken te doen uitvoeren voor rekening van de huurder. Hij betaalt aan de maatschappij de door haar uitgegeven bedragen.

Zodra de schade zichtbaar wordt, dient de huurder de maatschappij in te lichten over de noodzakelijke herstellingen die te haren laste vallen. Indien hij verzuimt de maatschappij in te lichten,

wordt hij aansprakelijk geacht voor elke verergering van de staat van de goederen en dient hij de maatschappij daarvoor schadeloos te stellen.

Art. 15. De huurder dient, zonder vergoeding, de uitvoering te gedogen van al de werken die in de loop van de huurovereenkomst voor rekening van de maatschappij worden uitgevoerd binnen de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurde contractuele aannemingstermijnen, die aan de betrokken huurders vóór de uitvoering van de werken worden medegedeeld.

Art. 16. Indien de huurder verbouwingswerken aan het gehuurde goed uitvoert, met voorafgaande schriftelijke toestemming van de maatschappij, heeft deze, wanneer de woning wordt ontruimd en indien de werken vakkundig zijn uitgevoerd, de keuze tussen de terugbetaling van de waarde der materialen en het arbeidsloon enerzijds, en anderzijds de betaling van een bedrag dat gelijk is aan de eventuele meerwaarde van het gebouw.

Indien de verbouwingswerken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de maatschappij kan zij te allen tijde eisen dat de verbouwing wordt teniet gedaan of beslissen tot het behoud ervan, zonder de huurder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Elke verbouwing die de huurder uitvoert, gebeurt op zijn risico.

Art. 17. Behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming van de maatschappij mag de huurder geen gebruik maken van het dak van het gebouw, noch van de gevel of enig ander deel van het gehuurde goed om er wat dan ook te installeren of te plaatsen.

Art. 18. De huurder verbindt zich ertoe, de maatschappij onverwijld in te lichten over elk verhaal van bureu of van administratieve overheden, alsmede over elke aanmatiging op straffe van zelf aansprakelijk te worden gesteld voor die verhalen en aanmatigingen, zonder de maatschappij erbij te kunnen betrekken.

Indien de huurder door zijn inactiviteit de maatschappij heeft belet op te treden, dient hij persoonlijk in te staan voor die verhalen en aanmatigingen, naar mate van de schade die de maatschappij door zijn fout heeft geleden.

Art. 19. De afgevaardigden van de maatschappij en van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting hebben het recht de woning en de aanhorigheden ervan te bezoeken, na de huurder daarvan in kennis te hebben gesteld, om na te gaan of hij zijn verplichtingen naar behoren nakomt en de staat van het gehuurde te controleren.

Brandverzekering

Art. 20. De huurder verbindt zich ertoe bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering van het type « omnium brand » aan te gaan welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn verantwoordelijkheid als huurder dekt voor de tijd dat hij de woning beërft.

De volgende risico's moeten gedekt zijn : brand en bijbehorende risico's, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw (2).

De huurder verbindt zich ertoe bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering van het type « omnium brand » aan te gaan waarbij zijn inboedel en het verhaal der bureu gedekt zijn (3).

De huurder is verplicht in het contract kapitaal te doen opnemen die hem veroorloven in geval van ramp volledige schadeaanspraak te verkrijgen.

Op verzoek van de maatschappij dient de verzekeringsnemer een afschrift van de gesloten verzekeringspolis over te leggen en het bewijs te leveren van de betaling der premies, zonder dat die verificatie enige verantwoordelijkheid voor de maatschappij tot gevolg heeft.

(1) Het aantal der maandelijkse afbetalingen mag niet hoger liggen dan twaalf.

(2) In het geval dat de maatschappij geen polis « omnium brand » heeft gesloten met afstand van verhaal op de huurder.

(3) In het geval dat de maatschappij een polis « omnium brand » heeft gesloten met afstand van verhaal op de huurder.

Einde van de overeenkomst

Art. 21. De huurder kan deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met een ter post aangehekende opzegging van één maand die aanvangt op de eerste dag van de maand volgend op drie waarin zij is gegeven.

De maatschappij kan deze overeenkomst beëindigen met een ter post aangehekende opzegging van drie maanden die aanvangt op de eerste dag van de maand volgend op die waarin zij is gegeven. In die brief staan de redenen vermeld die door de maatschappij tegen de huurder worden aangevoerd om de overeenkomst op te zeggen en die inzonderheid betrekking kunnen hebben op de niet-naleving van de bepalingen ervan.

De huurovereenkomst wordt automatisch ontbonden bij het overlijden van de huurder; de erfgenamen zijn evenwel verplicht de in het eerste lid van dit artikel bedoelde opzeggingstermijn in acht te nemen.

Art. 22. Gedurende de hele opzeggingstermijn heeft de maatschappij het recht aanplakbiljetten te doen aanbrengen op de gevel en de verhuurde woning twee dagen per week en twee uren per dag vrij te laten bezichtigen door gegadigden, waarbij elke partij één van de twee dagen alsmede de uren van die dag bepaalt.

Art. 23. Wanneer de huurder de woning ontruimt, zal zij worden bezocht door een afgevaardigde van de maatschappij en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt, die moet worden ondertekend door de huurder of door zijn gemachtigde, houder van een in goede en behoorlijke vorm gestelde volmacht.

Art. 24. De waarborg wordt aan de huurder of, indien hij overleden is, aan de erfgenamen automatisch terugbetaald bij het einde van de overeenkomst, of ten laatste dertig dagen nadat hij zal hebben bewezen zijn verplichtingen tegenover de maatschappij volledig te zijn nagekomen, met dien verstande dat de terugbetaling geen enkele aansprakelijkheid voor de maatschappij kan meebrengen.

Indien de waarborg ontoereikend zou zijn, dient de huurder het tekort bij te passen; de maatschappij behoudt zich het recht voor alle rechtsmiddelen aan te wenden om het aldus verschuldigde bedrag te innen.

Art. 25. De ontbinding van deze overeenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan de persoon (of personen) die van de maatschappij met de huurder mag (mogen) samenwonen.

Art. 26. Bij deze overeenkomst wordt een huishoudelijk reglement gevoegd. De bepalingen ervan die strijdig zijn met de bepalingen van deze overeenkomst worden geacht niet geschreven te zijn.

Geschillen

Art. 27. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van

Art. 28. Noch de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, noch de maatschappij zijn bevoegd om als scheidsrechter in geschillen tussen burens op te treden.

Gemeen recht

Art. 29. De wetgeving betreffende de huurovereenkomsten is op deze overeenkomst van toepassing in zoverre daarvan niet wordt afgeweken door de specifieke wetgeving en reglementering voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende maatschappijen, alsmede door de bepalingen van deze overeenkomst die de eerstgenoemde wetgeving niet verbiedt.

Keuze van woonplaats

Art. 30. Tot het einde van de huurovereenkomst kiest de huurder zijn woonplaats in de gehuurde woning.

Burgerlijke staat

Art. 31. De huurder verbindt zich ertoe de maatschappij in te lichten over elke wijziging in zijn burgerlijke staat waardoor de huurovereenkomst wordt beïnvloed.

Zegel- en registratierechten

Art. 32. De zegel- en registratierechten van deze overeenkomst zijn ten laste van de huurder.

In drievoud opgemaakt te
op
waarvan één exemplaar voor de registratie.

Voor de maatschappij,	De huurder,
handtekening(en)	handtekening(en)
voorafgegaan door	voorafgegaan door
« gelezen en goedgekeurd »	« gelezen en goedgekeurd »

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 6 december 1983.

Minister van het Waalse Gewest,
J. MAYENCE

ANDERE BESLUITEN

MINISTERIE VAN BUITENLANDSE ZAKEN,
BUITENLANDSE HANDEL
EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING

Nationale Orden. — Bevordering

Algemeen Bestuur
van de Ontwikkelingssamenwerking

Bij koninklijk besluit van 23 januari 1984 werd bevorderd :

Commandeur in de Orde van Leopold II

De heer Etienne Van Wambeke, bestuursdirecteur.

Hij neemt van 7 april 1975 af, als houder van deze nieuwe onderscheiding, zijn rang in de Orde in.

Bij koninklijk besluit van 23 januari 1984 wordt artikel 2 van het koninklijk besluit van 7 april 1975 houdende toekenning van het ereteken van Officier in de Leopoldsorde aan de heer Etienne Van Wambeke, bestuursdirecteur, ingetrokken.

AUTRES ARRÊTÉS

MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES,
DU COMMERCE EXTÉRIEUR
ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT

Ordres nationaux. — Promotion

Administration générale
de la Coopération au Développement

Par arrêté royal du 23 janvier 1984 a été promu :

Commandeur de l'Ordre de Léopold II

M. Etienne Van Wambeke, directeur d'administration.

Il prend rang dans l'Ordre comme titulaire de cette nouvelle distinction, à dater du 7 avril 1975.

Par arrêté royal du 23 janvier 1984, l'article 2 de l'arrêté royal du 7 avril 1975 relatif à l'octroi de la décoration d'Officier de l'Ordre de Léopold à M. Etienne Van Wambeke, directeur d'administration, est rapporté.