

N. 94 — 3430

[S-C — 31601]

22 DECEMBER 1994. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende de noodzaak om onverwijld dit besluit goed te keuren, die voortvloeit uit de verplichting om het nieuw stelsel inzake toegang personen tot een sociale woning in werking te laten treden op 1 januari 1995;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

Besluit :

Artikel 1. Artikel 2, 6°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 6° Gezin : de persoon die alleen woont of de personen die in hetzelfde huis wonen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd. »

Art. 2. Artikel 2, 9°, van hetzelfde besluit wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 9° Gehandicapte : de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. »

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten :

— de inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;

— het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten waaraan een tegemoetkoming werd toegekend die vóór 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten waaraan een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974, maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan.

Art. 3. In artikel 2, 12°, van hetzelfde besluit wordt de zin « Het zijn die samengestelde inkomsten die in rekening worden gebracht voor de toelating van de gezinnen kandidaat-huurders en voor de berekening van de reële huurprijs » opgeheven.

Art. 4. Artikel 2, 16°, van hetzelfde besluit wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 16° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari en volgens het indexcijfer bedoeld bij artikel 1728bis, § 1, 4e lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals toegevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. »

Art. 5. Artikel 2, 20°, van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 6. Artikel 3, leden 4 en 5, van hetzelfde besluit worden vervangen door de volgende leden :

« De normen die hier opgesteld zijn, zijn niet van toepassing op een huurcontract bij renovatie, afgesloten voor de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* of afgesloten conform het model van bijlage 4 bij dit besluit.

Wanneer een huurder die een onaangepaste woning van de maatschappij betreft, op voorstel van de maatschappij, een aangepaste woning huurt, worden de drie eerste maandelijkse bijdragen van de nieuwe huurprijs verminderd met een totaalbedrag van 30 000 BF. »

F. 94 — 3430

[S-C — 31601]

22 DECEMBRE 1994. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social;

Vu l'avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er;

Vu l'urgence;

Considérant la nécessité de prendre sans retard le présent arrêté qui résulte de l'obligation de faire entrer en vigueur au 1er janvier 1995 le nouveau régime d'accès des personnes à un logement social;

Sur la proposition du Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Arrête :

Article 1er. L'article 2, 6° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par la disposition suivante :

« 6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes vivant sous le même toit même à défaut d'être domiciliée dans le logement concerné. »

Art. 2. L'article 2, 9°, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« 9° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa, du Code des impôts sur les revenus. »

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

— l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987;

— le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1er juillet 1987.

Art. 3. A l'article 2, 12°, du même arrêté, la phrase « Ce sont ces revenus globalisés qui sont pris en compte pour l'admission des ménages candidats locataires et pour le calcul du loyer réel » est abrogée.

Art. 4. L'article 2, 16°, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« 16° Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1er janvier, et selon l'indice visé à l'article 1728bis, § 1er, alinéa 4, du Code civil, tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. »

Art. 5. L'article 2, 20°, du même arrêté est abrogé.

Art. 6. L'article 3, alinéas 4 et 5, du même arrêté, sont remplacés par les alinéas suivants :

« Les normes ci-établies ne sont pas d'application au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge* ou conclu conformément au modèle de l'annexe 4 du présent arrêté.

Lorsque, sur proposition de la société, un locataire qui occupe un logement inadapté de la société prend en location un logement adapté, les trois premières mensualités du nouveau loyer à payer sont diminuées à concurrence d'un montant total de 30 000 FB. »

**Art. 7.** In artikel 4, § 1, van hetzelfde besluit worden de woorden « op 1 januari 1994 » en de woorden « voor het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van zijn inschrijving in het register van de kandidaturen » geschrapt.

Hetzelfde artikel 4, § 1, wordt door het volgende lid aangevuld :

« De inkomsten waarmee rekening wordt gehouden voor de toelating van de gezinnen kandidaat-huurders zijn de geglobaliseerde inkomsten bedoeld in artikel 2, 12°, van dit besluit. »

« Het bewijs van de inkomsten wordt geleverd door het aanslagbiljet van het voorlaatste jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving. Indien op het moment van de inschrijving de gezinsinkomsten verminderd worden met minstens 20 % ten opzichte van de inkomsten vermeld in het aanslagbiljet, moet het bewijs van de inkomsten door elk ander rechtsmiddel worden geleverd. »

Artikel 4, § 2, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. De kandidaat-huurder of één van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10 000 BF, tenzij hij het verkoopt in de loop van het jaar van de toekenning van een woning.

Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de vervreemding hetzij van een gedeelte van de eigendom, hetzij van het vruchtgebruik, gedurende de twee jaren die de inschrijving voorafgaan. »

**Art. 8.** Art. 5, § 4, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De ontvankelijke kandidaturen worden ingeschreven in het geïnformatiseerd register dat wordt opgesteld conform het model dat opgenomen is in bijlage 2 bij dit besluit, in chronologische volgorde van het indienen van de aanvraag.

Dit register bevat de lijst met voorkeurrechten die bedoeld zijn in artikel 9. De gedrukte geïnformatiseerde tabellen zullen moeten worden ondertekend, genummerd en gedateerd door de sociaal afgevaardigde. »

**Art. 9.** Artikel 6, § 2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. De kandidatuur wordt uit het register geschrapt wanneer de inkomsten van de kandidaat-huurder hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 4, § 1, of wanneer de voorwaarden bedoeld in artikel 4, § 2, niet meer vervuld zijn of wanneer de medegegeelde informatie onvolledig is. »

**Art. 10.** Het opschrift van afdeling 3 van hoofdstuk II van hetzelfde besluit wordt vervangen door het volgende opschrift :

« De toekenning van de woningen ».

**Art. 11.** Artikel 7 van hetzelfde besluit wordt voorafgegaan door de volgende titel : « Onderafdeling 1 : Algemeen toekenningsbeginsel ».

Dit artikel 7 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De toekenning gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of de dienst die hiertoe wordt gedelegeerd, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve :

1° wanneer er redenen zijn om de regels van voorkeurrechten toe te passen;

2° wanneer buitengewone en dringende omstandigheden verantwoord dat hiervan voor individuele gevallen wordt afgeweken;

3° wanneer de populatie van huurders van eenzelfde maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde niveau inzake inkomsten en samenstelling van gezin van de Brusselse huurders van sociale woningen. »

**Art. 12.** Artikel 8 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De openbare vastgoedmaatschappij is ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuur, ze met absolute voorrang toe te wijzen aan haar huurders die een onaangepaste woning betrekken, echter onverminderd de toepassing van artikel 11.

In dit geval vermeldt de maatschappij het in het register. »

Het wordt voorafgegaan door volgende titel : « Onderafdeling 2 : De voorkeurregels ».

**Art. 13.** Artikel 9, § 3, 7°, van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 7.** A l'article 4, § 1er, 1er aliéna, du même arrêté, les mots « au 1er janvier 1994 » et les mots « pour l'avant-dernière année précédant l'année de son inscription au registre des candidatures » sont abrogés.

Le même article 4, § 1er, est complété par les alinéas suivants :

« Les revenus pris en compte pour l'admission des ménages candidats locataires sont les revenus, visés à l'article 2, 12°, du présent arrêté, globalisés, »

« La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année précédant l'année d'inscription. Toutefois, lorsqu'au moment de l'inscription, les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20 % par rapport à ceux mentionnés dans l'avertissement-extrait de rôle, la preuve des revenus peut être apportée par tout autre voie de droit. »

L'article 4, § 2, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à l'usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10 000 FB à moins qu'il ne le vende dans l'année de l'attribution d'un logement.

Pour l'application de cette condition, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie soit de la propriété soit de l'usufruit au cours des deux années précédant l'inscription. »

**Art. 8.** L'article 5, § 4, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Les candidatures recevables sont inscrites dans le registre informatisé établi conformément au modèle qui figure à l'annexe 2 du présent arrêté, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes.

Ce registre contient la liste des priorités visées à l'article 9. Les tableaux informatisés imprimés devront être signés, numérotés et datés par le délégué social. »

**Art. 9.** L'article 6, § 2, 1er alinéa, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. La candidature est radiée du registre si les revenus du candidat locataire ont dépassé les montants visés à l'article 4, § 1er, ou si les conditions visées à l'article 4, § 2, ne sont plus remplies ou si les informations transmises sont incomplètes. »

**Art. 10.** L'intitulé de la section 3 du chapitre II du même arrêté est remplacé par l'intitulé suivant :

« L'attribution des logements ».

**Art. 11.** L'article 7 du même arrêté est précédé par le titre suivant : « Sous-section 1 : Principe général d'attribution ».

Cet article 7 est remplacé par la disposition suivante :

« L'attribution se fait par le conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité;

2° lorsque des circonstances exceptionnelles et urgentes justifient d'y déroger pour des cas individuels;

3° lorsque la population des locataires d'une même société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiales de la population bruxelloise de locataires sociaux. »

**Art. 12.** L'article 8 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« La société immobilière de service public est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par priorité absolue à ses locataires qui occupent une habitation inadaptée sans préjudice cependant de l'application de l'article 11.

Dans ce cas, la société le mentionne dans le registre. »

Il est précédé par le titre suivant : « Sous-section 2 : Des règles de priorité ».

**Art. 13.** L'article 9, § 3, 7°, du même arrêté est abrogé.

**Art. 14.** Artikel 10 van hetzelfde besluit wordt voorafgegaan door de volgende titel : « Onderafdeling 3 : Buitengewone en dringende omstandigheden ».

Het laatste lid van artikel 10, § 1, wordt door de volgende bepaling gewijzigd : « In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van deze paragraaf werden toegewezen, hoger zijn dan 50 % van het totaal aantal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van deze toewijzingen. »

Artikel 10, §§ 2 tot 5 worden geschrapt.

**Art. 15.** Een artikel 10*bis* luidend als volgt wordt in hetzelfde besluit gevoegd :

« In geval van een stijging van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij en wanneer de populatie van huurders van deze maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde niveau inzake inkomsten en samenstelling van gezin van de Brusselse huurders van sociale woningen, kan de raad van bestuur van de maatschappij de nieuwe woningen, op eigen initiatief of op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, toewijzen overeenkomstig een programma waarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd onderhandeld.

Het programma voor de toewijzing van de nieuwe woningen neemt de vorm aan van een contract tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappij.

Dit programma mag slechts betrekking hebben op een maximum van 25 % van het totaal aantal toewijzingen van nieuwe woningen. »

Het wordt voorafgegaan door volgende titel : « Onderafdeling 4 : De kenmerkende sociale afwijking ».

**Art. 16.** Artikel 13, §§ 2 tot 4, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. Vaststelling van de basishuurprijs :

De basishuurprijs die door de maatschappij vastgesteld wordt, is het jaarlijks bedrag berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning, dat varieert tussen 3 % en 10 %.

Voor de toepassing ervan wordt het goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Er kan van dit percentage afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omklede vraag tot afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij gunstig beoordeelt of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omklede stelsel van afwijking oplegt aan een openbare vastgoedmaatschappij.

§ 3. De actualisering van de kostprijs van de woning wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het indexcijfer bedoeld in artikel 1728*bis*, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

§ 4. Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet tussen 4,30 en 6 procent liggen van de geactualiseerde kostprijs van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij. »

**Art. 17.** Artikel 14, § 1, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt van de inkomsten. De inkomsten die in rekening worden gebracht voor de reële huurprijs zijn de samengeelde inkomsten bedoeld in artikel 2, 12° van dit besluit.

De reële maandelijkse huurprijs is gelijk aan een twaalfde van de reële huurprijs. »

In artikel 14 § 2, eerste lid van hetzelfde besluit worden de woorden « vanaf 1 januari 1994 » geschrapt.

**Art. 18.** In artikel 17, § 2, van hetzelfde besluit worden de woorden « In afwijking van de bepalingen voorzien in § 1 » geschrapt.

**Art. 19.** In artikel 20, eerste lid, worden de woorden « de index van de consumptieprijzen » vervangen door de woorden :

« Het indexcijfer bedoeld in artikel 1728*bis*, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. »

**Art. 20.** Artikel 22 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 21.** Artikel 23, eerste lid, wordt aangevuld als volgt :

« Het bedrag dat overeenstemt met een derde van de huurwaarborg is samengesteld uit een initiële storting die bij de ondertekening van het contract wordt verricht; het saldo zal maximum in twaalf maandelijkse afbetalingen geschieden. »

**Art. 14.** L'article 10 du même arrêté est précédé par le titre suivant : « Sous-section 3 : Des circonstances exceptionnelles et urgentes ».

Le dernier alinéa de l'article 10, § 1er, est remplacé par la disposition suivante : « En aucun cas, la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 50 % du total des attributions effectuées par la société l'avant-dernière année précédant l'année des dites attributions. »

Les §§ 2 à 5 de l'article 10 sont abrogés.

**Art. 15.** Un article 10*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans le même arrêté :

« En cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le conseil d'administration de la société peut, de son initiative ou sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le programme d'attribution des nouveaux logements prend la forme d'un contrat entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et la société immobilière de service public.

Ce programme peut concerner, au maximum, 25 % du total des attributions de ces nouveaux logements. »

Il est précédé par le titre suivant : « Sous-section 4 : De l'écart social caractéristique ».

**Art. 16.** L'article 13, §§ 2 à 4, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Fixation du loyer de base :

Le loyer de base établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3 % et 10 %.

Il est approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise impose un régime de dérogation motivé à une société immobilière de service public.

§ 3. L'actualisation du prix de revient du logement est indexée annuellement selon l'indice visé à l'article 1728*bis*, § 1er, alinéa 4 du Code civil, tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

§ 4. Le montant total des loyers de base doit être compris entre 4,30 p.c. et 6 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société. »

**Art. 17.** L'article 14, § 1er, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« § 1er. Le loyer réel est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus. Les revenus pris en compte pour le loyer réel sont les revenus, visés à l'article 2, 12° du présent arrêté, globalisés.

Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel. »

A l'article 14, § 2, 1er alinéa, du même arrêté, les mots « à partir du 1er janvier 1994 » sont abrogés.

**Art. 18.** Dans l'article 17, § 2, du même arrêté, les mots « Par dérogation aux dispositions prévues au § 1er » sont supprimés.

**Art. 19.** A l'article 20, premier alinéa, les mots « l'indice des prix à la consommation » sont remplacés par les mots :

« L'indice visé à l'article 1728*bis*, § 1er, alinéa 4 du Code civil tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. »

**Art. 20.** L'article 22 du même arrêté est abrogé.

**Art. 21.** L'article 23, 1er alinéa, est complété comme suit :

« Le montant correspondant au tiers de la garantie locative est constitué par un versement initial effectué au moment de la signature du contrat; le solde sera réglé au maximum en douze mensualités. »

**Art. 22.** In artikel 31 van hetzelfde besluit wordt de zin « Onderhavig artikel is niet van toepassing op het huurcontract bij renovatie, dat vóór de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* wordt afgesloten » aangevuld door de volgende woorden: « of afgesloten conform het model in bijlage 4 bij dit besluit ».

**Art. 23.** Artikel 36 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Dit besluit is van toepassing totdat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, haar goedkeuring hecht aan het homogeen gewestelijk rooster, bedoeld in artikel 5, § 6, van de ordonnantie en waardoor aan elke Brusselse sociale woning haar nieuwe geactualiseerde waarde kan worden gegeven. »

Het voorstel van de B.G.H. moet op 1 juli 1995 aan de Regering worden overgemaakt.

**Art. 24.** Artikel 37 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 25.** Bijlage 2 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1 bij dit besluit.

De bijlagen 1 en 2 van dit besluit worden ingevoegd als bijlage 2 en 4 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door openbare vastgoedmaatschappijen.

**Art. 26.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1995.

De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 22 december 1994.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister van Huisvesting,

D. GOSUIN

Bijlage 2

Type huurcontract bij renovatie

Tussen:

(sociale benaming en adres van de maatschappij(en) verhuurder(s) ...

en

(naam, voornaam, adres van de huurder(s) ...

is het volgende overeengekomen:

1. Voorwerp

Artikel 1. Het gehuurde goed bestemd voor bewoning is:

het huis gelegen te (straat, nummer, gemeente) (1)

het appartement nr ..., ... verdieping links-rechts, gelegen te (straat, nummer, gemeente, met ... (kelders, garages, tuin, ...) (1).

De ruimten zijn toegewezen als hoofdverblijf van de huurder.

2. Renovatie.

Art. 2. § 1. De huurder verbindt er zich toe om, volgens de modaliteiten en binnen de voorziene termijnen, de renovatiewerken die in de bijlage van deze overeenkomst zijn opgenomen, uit te voeren.

§ 2. Rekening houdend met de hoge kostprijs ervan wordt er vanaf heden gepreciseerd dat de herstelwerkzaamheden aan het dak niet/wel (1) voorzien zijn, volgens de beschrijving in de bijlage.

§ 3. De waarde van de werkzaamheden — materialen en arbeid maken het voorwerp uit van een dubbele schatting die opgesteld wordt door ... (instelling voor technische bijstand die de lijst met de uit te voeren werken heeft opgesteld):

— een « normale » schatting in de veronderstelling dat er geen verborgen gebreken zijn, voor een bedrag van ...

— een « ruime » schatting die rekening houdt met dergelijke gebreken, voor een bedrag van ...

§ 4. Wanneer het bestaan van verborgen gebreken achteraf de ruime schatting rechtvaardigt, zullen de artikelen 8 tot 11 van toepassing zijn.

Art. 3. De renovatiewerken die op kosten van de huurder uitgevoerd zijn, zijn door de verhuurder stelselmatig verworven al naargelang het verbruik van de materialen en hun integratie ervan in het gehuurde goed.

(1) Schrappen wat niet past.

**Art. 22.** Dans l'article 31 du même arrêté, la phrase « Le présent article ne s'applique pas au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge* » est complété par les mots suivants: « ou conclu, conformément au modèle de l'annexe 4 du présent arrêté ».

**Art. 23.** L'article 36 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante:

« Cet arrêté est d'application jusqu'à ce que la grille régionale homogène visée à l'article 5, § 6, de l'ordonnance et qui doit permettre d'attribuer à chaque logement social bruxellois sa valeur actualisée redéfinie, ait été adoptée, sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. »

La proposition de la S.L.R.B. doit parvenir au Gouvernement le 1<sup>er</sup> juillet 1995.

**Art. 24.** L'article 37 du même arrêté est abrogé.

**Art. 25.** L'annexe 2 du même arrêté est remplacée par l'annexe 1 du présent arrêté.

Les annexes 1 et 2 du présent arrêté sont insérées comme annexes 2 et 4 dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

**Art. 26.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1995.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 22 décembre 1994.

Au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

Le Ministre du Logement,

D. GOSUIN

Annexe 2

Contrat-type de bail à réhabilitation

Entre:

(dénomination sociale et adresse de la ou des société(s) baille- resse(s) ...

et

(nom, prénom, adresse du ou des locataire(s) ...

Il a été convenu ce qui suit:

1. Objet

Article 1<sup>er</sup>. Le bien loué à usage d'habitation est:

la maison située à (n<sup>o</sup>, rue, commune) (1)

l'appartement n<sup>o</sup> ..., ...e étage gauche-droit, situé à (n<sup>o</sup>, rue, commune, avec ... (caves, garage, jardin, ...) (1).

Les lieux sont affectés au logement principal du locataire.

2. Réhabilitation.

Art. 2. § 1<sup>er</sup>. Le locataire s'engage à exécuter, selon les modalités et dans les délais prévus, les travaux de réhabilitation repris dans l'annexe du présent contrat.

§ 2. Compte tenu de leur coût élevé, il est précisé, dès à présent, que les travaux de réfection de toiture sont/né sont pas (1) prévus, suivant descriptif de l'annexe.

§ 3. La valeur des travaux — matériaux et main-d'œuvre — a fait l'objet d'une double estimation établie par ... (organisme d'assistance technique qui a établi la liste des travaux à exécuter):

— une estimation « normale » supposant l'absence de dégradations occultes, pour un montant de ...

— une estimation « forcée » tenant compte de telles dégradations, pour un montant de ...

§ 4. Si l'existence de dégradation occulte justifie ultérieurement l'estimation forcée, il sera fait application des articles 8 à 11.

Art. 3. Les travaux de réhabilitation effectués aux frais du locataire sont acquis au bailleur au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au bien loué.

(1) Biffer les mentions inutiles.

**3. Huur.****a) Huurprijs.**

Art. 4. Conform de geldende reglementering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de basishuurprijs vastgesteld op BEF ... per maand.

De reële huurprijs (reële huurprijs = basishuurprijs verhoogd of vermindert op basis van de inkomsten en de samenstelling van het gezin, geen rekening houdend met subsidies, verminderingen en/of toelagen die aan de huurder en/of een lid van zijn gezin verleend zouden worden krachtens een specifieke reglementering, wordt vastgesteld op ... BEF, voor de eerste maand (...)) en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst. De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige, moet die slechts door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

Wanneer hij echter minder hoog is, treedt hij in werking op het ogenblik dat bepaald wordt door de geldende reglementering; nochtans, wanneer deze huurverlaging het gevolg is van een feit of een omstandigheid die, conform de bepalingen van deze overeenkomst, meegedeeld moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs in werking op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin de kennisgeving gebeurde.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer..... van de instelling die door de maatschappij-verhuurder wordt aangeduid. (Enkel deze wijze van betaling is delgend).

De kosten voor de storting of de overschrijving vallen ten laste van de huurder.

De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudige vraag van de maatschappij-verhuurder.

**b) Opheffing van de huurprijs.**

Art. 5. Wanneer de gehuurde plaats tijdelijk onbewoonbaar is (doordat ze verwaarloosd is en/of door de aard van de overeengekomen werkzaamheden), zal er geen huurprijs verschuldigd zijn voor de ... eerste huurmaanden.

**c) Bepaling van de sancties.**

Art. 6. Elke huurprijs en de provisie voor lasten die niet betaald zijn vóór de ... van de lopende maand, zal van rechtswege leiden tot een interest die 1 % hoger ligt dan de wettelijke interestvoet, hetzij ... % op jaarbasis of ... % per maand, waarbij elke begonnen maand volledig betaald moet worden.

Artikel 7. In het geval dat, door de schuld van de huurder, een schijf van de werken niet volledig afgewerkt is binnen een termijn van drie maanden na de overeengekomen vervaldatum, wordt de huurprijs verhoogd met 10 % tot op het ogenblik dat de vertraging tenietgedaan is.

**d) Onvoorziene omstandigheden.**

Art. 8. § 1. In het geval dat de voorziene bijkomende kosten van de werken of van een gedeelte van de werken meer dan 15 % van de oorspronkelijke schatting bedragen (normale of ruime), vooraf aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, kan elk van de partijen alleen besluiten dat de werken geen doorgang zullen vinden.

§ 2. De huurder is verplicht om de maatschappij-verhuurder in te lichten over de voorziene bijkomende kosten op basis van de gegevens in zijn bezit (benaderend bestek — evaluatie van zijn arbeid). Hij kondigt haar tegelijkertijd aan of hij de intentie heeft om de werken uit te voeren of niet.

Art. 9. Wanneer de huurder verklaart de werken te willen uitvoeren, kan de verhuurder :

— Hetzij de uitvoering van de werken aanvaarden.

In dat geval kan de maatschappij-verhuurder kiezen tussen de volgende mogelijkheden :

— de verlenging van de huurovereenkomst met een maand per schijf (van BEF 4 000) van bijkomende kosten.

— In dat geval zal de huurder niettemin een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst indien hij dat wenst;

— de terugbetaling van de bijkomende kosten aan de huurder, door ze te verrekenen met de huurgelden die nog moeten vervallen.

— Hetzij de uitvoering van de werken weigeren. Wanneer de maatschappij-verhuurder geen gevolg geeft aan de informatie en aan de beslissing van de huurder binnen een termijn van een maand, wordt zij geacht de werken te weigeren.

**3. Loyer.****a) Montant du loyer.**

Art. 4. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à ... FB par mois.

Le loyer réel (loyer réel = 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 membres du ménage en vertu d'une réglementation spécifique, est fixé à ... FB, 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 premier jour du deuxième 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, doit être communiqué 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 dixième jour de chaque mois au numéro 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 produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

**b) Suppression du loyer.**

Art. 5. Si les lieux loués sont provisoirement inhabitables (en raison de leur état d'abandon et/ou de la nature des travaux convenus), aucun loyer ne sera dû pour les ... premiers mois de location.

**c) Modalités de sanctions.**

Art. 6. Tout loyer et provision pour charges, non payés pour le ... du mois en cours produira de plein droit un intérêt à un taux supérieur de 1 % au taux légal soit ... % sur base annuelle ou ... % par mois, tout mois entamé étant dû en entier.

Art. 7. Au cas où, par fait du locataire, une tranche de travaux n'est pas complètement achevée dans un délai de trois mois après l'échéance convenue, le loyer est majoré de 10 % jusqu'au moment où le retard est comblé.

**d) Imprévisions.**

Art. 8. § 1er. Au cas où le supplément de coût prévisible des travaux ou d'une tranche des travaux excède de 15 % l'estimation initiale (normale ou forcée), préalablement adaptée à l'indice des prix à la consommation, chacune des parties peut décider seule que les travaux n'auront pas lieu.

§ 2. Le locataire est tenu d'informer la société bailleuse du supplément de coût prévisible sur base des données en sa possession (devis estimatif — évaluation de sa main-d'oeuvre). Il lui annonce en même temps s'il a l'intention d'effectuer ou non les travaux.

Art. 9. Si le locataire déclare vouloir effectuer les travaux, le bailleur peut :

— Soit accepter l'exécution des travaux.

Dans ce cas, la société bailleuse peut choisir entre les deux options suivantes :

— la prolongation du bail à raison d'un mois par tranche (de 4 000 FB) de coût supplémentaire.

— Dans ce cas, le locataire pourra néanmoins mettre fin au bail quand il le souhaite;

— la restitution du supplément de coût au locataire, par imputation sur les loyers restant à échoir.

— Soit refuser l'exécution des travaux. A défaut pour la société bailleuse de donner suite à l'information et à la décision du locataire dans un délai d'un mois, elle est présumée refuser les travaux.

Art. 10. Wanneer voor de uitvoering van de volledige overeengekomen werken of van een gedeelte ervan een bouwvergunning nodig is en deze niet verkregen kan worden, wordt de huurder ontslagen van de verplichting om ze uit te voeren.

Art. 11. Wanneer de huurder beslist om de werken niet uit te voeren, wordt het bedrag van de huurprijs verhoogd met BEF ... per schijf van BEF ... niet-uitgevoerde werken. Het bedrag van de huurprijs daarentegen wordt niet verhoogd wanneer het de maatschappij-verhuurder is die beslist om de werken niet uit te voeren.

#### 4. Plaatsbeschrijving.

Art. 12. Er wordt een contradictoire gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voor de ingentreding van de huurder. Deze plaatsbeschrijving wordt in gezamenlijk akkoord toegewezen aan ... (instelling belast met de bepaling van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden) tegen de forfaitaire kostprijs van BEF ..., te delen door twee tussen de partijen.

Art. 13. Na de uitvoering van elke fase van de uit te voeren werken wordt een proces-verbaal van ontvangst opgesteld door ... (instelling die belast is met de supervisie over de werken) en medeondertekend voor akkoord door de maatschappij-verhuurder en de huurder. Het proces-verbaal vormt een aanhangsel aan de plaatsbeschrijving bij het betreden van de woning.

In het geval dat er geen akkoord is, wordt het geschil voor de vrederechter gebracht ten verzoeken van de meest gereede partij.

Art. 14. De huurder verbindt er zich toe om zowel de maatschappijverhuurder als ... (instelling die toezicht houdt op de werken en die de waarborg levert) de uitvoering van zijn verplichtingen te laten controleren, meer bepaald met betrekking tot de overeengekomen renovatiewerkzaamheden. Met dit doel verleent hij toegang tot de gehuurde ruimten na het overeengekomen verstrijken van elke schijf van werken en bovendien ten minste één keer per trimester indien hem dat gevraagd wordt.

Art. 15. Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt op initiatief van de meest gereede partij een contradictoire plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning opgesteld tussen de twee partijen en de borg (zie artikel 16). Indien er geen akkoord komt over het bedrag van de huurschade wordt in onderlinge overeenstemming een expert aangesteld om de eventuele huurschade te beschrijven en het bedrag te schatten.

#### 5. Borg.

Art. 16. ... (identificatie van de openbare of privé-instelling die borg staat voor de uitvoering verplichtingen van de huurder) stelt zich hoofdelijk borg voor de verplichtingen van de huurder tot een bedrag dat gelijk is aan drie maanden basishuurprijs, aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt de borg hoofdelijk met de huurder gehouden voor het bedrag hierboven om te betalen aan de maatschappij-verhuurder binnen de 15 dagen na haar vraag :

- de niet-betwiste bedragen die de huurder nog schuldig is;
- het bedrag van de huurschade vastgesteld in onderlinge overeenstemming of door een deskundige aangeduid, onverminderd de rechten van de partijen en de borg om het eventuele geschil voor te leggen aan de bevoegde vrederechter.

#### 6. Onderhoud en herstellingen.

Art. 17. De herstellingen die bekend zijn als ten laste van de huurder en het dagelijks onderhoud vallen ten laste van de huurder;

— de andere herstellingen vallen ten laste van de maatschappij-verhuurder, ongeacht het feit dat ze voortkomen uit normaal gebruik, slijtage, overmacht of door een fout van het geheel. De herstellingen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een fout van de huurder blijven nochtans te zijn laste. Dat geldt ook voor herstellingen die noodzakelijk zijn door :

- het niet overeenstemmen van de werken die de huurder moet uitvoeren;
- een verborgen gebrek van deze werken;
- schade ten gevolge van de uitvoering van deze werken vallend uitsluitend ten laste van de huurder;
- de huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder in te lichten over elke herstelling te haren laste, zodra hij daar kennis van heeft.

#### 7. Lasten.

Art. 18. Vallen ten laste van de huurder : het abonnement voor de aansluiting en het verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, verwarming van de gehuurde ruimten, de belasting op het ophalen van het huisvuil en de huurkosten en onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Art. 10. Lorsque l'exécution de tout ou partie des travaux convenus requiert l'obtention d'un permis de bâtir et que celui-ci ne peut être obtenu, le locataire est dispensé de leur exécution.

Art. 11. Lorsque le locataire décide de ne pas exécuter les travaux, le montant du loyer est augmenté de ... FB par tranche de ... FB de travaux non effectués. Par contre, le montant du loyer n'est pas augmenté si c'est la société-bailleresse qui décide de ne pas exécuter les travaux.

#### 4. Etat des lieux.

Art. 12. Un état des lieux détaillé est établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance du locataire. Cet état des lieux est confié de commun accord à ... (organisme chargé de définir les travaux de rénovation à exécuter) au coût forfaitaire de ... FB, à partager par moitié entre les parties.

Art. 13. Après exécution de chaque phase des travaux à exécuter, un procès-verbal de réception est établi par ... (organisme chargé de la supervision des travaux) et contresigné pour accord par la société bailleeresse et par le locataire. Le procès-verbal vaut avenant à l'état des lieux d'entrée.

En cas de désaccord, le litige est porté devant le juge de paix par la partie la plus diligente.

Art. 14. Le locataire s'engage à permettre tant à la société bailleeresse qu'à ... (organisme qui supervise les travaux et fournit la garantie) d'exercer un contrôle sur l'exécution de ses obligations, notamment quant à la rénovation convenue. A cette fin, il donne accès aux lieux loués à l'échéance convenue de chaque tranche de travaux et, en outre, au moins une fois par trimestre, si la demande lui en est faite.

Art. 15. A l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre les deux parties et la caution (voir article 16) à l'initiative de la partie la plus diligente. Si aucun accord n'intervient quant au montant des dégâts locatifs, un expert est désigné de commun accord pour décrire les éventuels dégâts locatifs et en évaluer le montant.

#### 5. Garantie.

Art. 16. ... (identification de l'organisme public ou privé cautionnant l'exécution des obligations du locataire) se porte caution solidaire des obligations du locataire jusqu'à concurrence d'un montant équivalent à trois loyers mensuels de base, adaptés à l'indice des prix à la consommation.

A l'expiration du contrat, la caution est tenue solidairement avec le locataire à concurrence du montant ci-dessus de payer à la société bailleeresse dans les 15 jours de sa demande :

- les montants non contestés encore dus par le locataire;
- le montant des dégâts locatifs tel que fixé de commun accord ou par l'expert désigné sans préjudice au droit des parties et de la caution de soumettre le litige éventuel au juge de paix compétent.

#### 6. Entretien et réparations.

Art. 17. Les réparations réputées locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire;

— les autres réparations sont à charge de la société bailleeresse, qu'elles résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un défaut de l'ensemble. Les réparations nécessitées par une faute du locataire restent néanmoins à sa charge. Par ailleurs, les réparations nécessitées par :

- la non conformité des travaux incombant au locataire;
- un défaut caché de ces travaux;
- des dégâts consécutifs à l'exécution de ces travaux sont à la charge exclusive du locataire;
- le locataire s'engage à informer la société bailleeresse de toute réparation à charge de celle-ci, dès qu'il en aura eu connaissance.

#### 7. Charges.

Art. 18. Sont à charge du locataire : l'abonnement aux distributions et consommation d'eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, chauffage des parties louées, la taxe sur l'enlèvement des immondices et les frais locatifs et d'entretien relatifs aux parties communes.

Als provisie voor deze kosten stort de huurder maandelijks de som van BEF .... aan de maatschappij-verhuurder.

Minstens één keer per jaar wordt er een gedetailleerde afrekening van de kosten naar de huurder gestuurd. Deze mag vragen om de rekeningen te onderzoeken en kan bewijsstukken eisen. Bij ontvangst van de afrekening stort de maatschappij-verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte provisie en de reële kosten.

Art. 19. In voorkomend geval vallen de kosten voor de installatie van meters, de aansluiting en transformatie van de distributie van water, gas en elektriciteit eveneens ten laste van de huurder. De kosten, indien er zijn geweest, worden in ieder geval opgenomen in het bedrag van de renovatiekosten.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder.

Ten titel van informatie bedroeg het bedrag van de laatste afrekening BEF ....

Het genot van het gehuurde goed — Verhuring en onderverhuring

Art. 21. De maatschappij-verhuurder waarborgt de huurder het rustige genot van het gehuurde goed. In het bijzonder zal zij afzien van elke belemmering van de goede uitvoering van de werken.

Art. 22. De huurder mag zijn huurovereenkomst niet afstaan noch het geheel of een gedeelte onderverhuren. De gehuurde ruimten mogen slechts betrokken worden door de huurders en de personen die, in strikte zin, deel uitmaken van zijn gezin, behalve in geval van uitzonderlijke huisvesting.

9. Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst.

Art. 23. De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst, mits inachtneming van een voorafgaande opzegging van drie maanden, per aangetekende brief, zonder daar een reden voor op te geven. In dat geval blijven de werken verworven door de maatschappij-verhuurder, zonder vergoeding. De huurder is bovendien een vergoeding schuldig van ... % van het bedrag van de werken die nog uitgevoerd moeten worden op de dag van de beëindiging van de overeenkomst. (Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer er werken uitgevoerd werden voor een prijs die minstens equivalent is.) Indien de huurder zich kan beroepen op vrijstelling, zal hij een gedeelte van de prijs van de uitgevoerde werken recupereren.

Art. 24. De maatschappij-verhuurder kan haar beslissing om de overeenkomst te beëindigen kenbaar maken in een aangetekende brief.

In dat geval zal aan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst toegekend worden die gelijk is aan een maand per volledige schijf overeen te komen van werken die contractueel ten laste van de huurder vallen.

10. Verzekeringen.

Art. 25. De huurder verzekert zijn verantwoordelijkheid inzake brand, verhaal van de burens, waterschade en inzake risico's die verbonden zijn met de uitvoering van de werken.

De maatschappij-verhuurder en de instelling die borg staat kunnen te allen tijde vragen om de verzekeringspolissen te tonen en zij kunnen binnen de 8 dagen alle werkzaamheden laten stoppen, wanneer de risico's niet gedekt zijn.

11. Registratie.

Art. 26. Het huurcontract moet door de maatschappij-verhuurder geregistreerd worden. De kosten van de registratie worden gelijk verdeeld over de partijen.

12. Bijlage.

Art. 27. De bijlage bij deze overeenkomst maakt er integraal deel van uit. De partijen verklaren bovendien dat zij voor de ondertekening van deze overeenkomst kennis hebben genomen van de verklaarde nota.

13. Gemeenrecht.

Art. 28. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst, in die mate dat er niet wordt afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst die zij niet verbiedt.

Opgemaakt te ..... in vier exemplaren, waarvan één voor de registratie.

Voor de maatschappij-verhuurder :

De huurder,

De controle-instelling die borg staat,

A titre de provision sur ces charges, le locataire verse mensuellement à la société bailleeresse une somme de ... FB.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges est adressé au locataire. Celui-ci peut demander d'examiner les comptes et exiger la production de justificatifs. A la réception du décompte, la société bailleeresse ou le locataire verse à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Art. 19. Sont aussi à charge du locataire, le cas échéant, les frais d'installation de compteurs, de raccordement et de transformation de distribution d'eau, de gaz et d'électricité. Les frais sont, toutefois repris, s'il y a lieu, dans le montant des frais de rénovation.

Art. 20. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleeresse.

A titre d'information, le montant du dernier décompte enrôlé était de ... FB.

Jouissance des lieux — Location et sous-location

Art. 21. La société bailleeresse garantit au locataire la paisible jouissance des lieux loués. En particulier, il s'abstiendra de toute entrave à la bonne exécution des travaux.

Art. 22. Le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou partie. Les lieux loués ne peuvent être occupés, sauf hébergement occasionnel, que par les locataires et les personnes faisant, au sens strict, partie de son ménage.

9. Fin anticipée du bail.

Art. 23. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée sans devoir justifier d'aucun motif. Dans ce cas, les travaux resteront acquis à la société bailleeresse sans compensation. Le locataire est, en outre, redevable d'une indemnité égale à ... du montant des travaux restant à effectuer au jour de la fin du contrat. (Cette indemnité n'est pas due lorsque des travaux ont été exécutés pour un prix au moins équivalent.) Si le locataire peut se prévaloir d'une cause d'exonération, il récupérera une partie du prix des travaux exécutés.

Art. 24. La société bailleeresse peut notifier par lettre recommandée motivée sa décision de mettre fin au contrat.

Dans ce cas, le locataire se verra octroyer une prorogation du bail équivalent à un mois par tranche complète à convenir de travaux contractuellement prise en charge par le locataire.

10. Assurances.

Art. 25. Le locataire assure sa responsabilité en matière d'incendie, recours des voisins, dégâts des eaux et pour les risques liés à l'exécution des travaux.

La société bailleeresse et l'organisme garant peuvent en tout temps exiger la production des polices d'assurances et faire arrêter tous travaux dans les 8 jours si les risques ne sont pas couverts.

11. Enregistrement.

Art. 26. Le bail doit être enregistré par la société bailleeresse. Les frais d'enregistrement sont partagés à parts égales entre les parties.

12. Annexe.

Art. 27. L'annexe au présent contrat en fait partie intégrante. Les parties déclarent, en outre, avoir pris connaissance de la notice explicative préalablement à la signature du présent contrat.

13. 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 du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Fait à ..... en quatre exemplaires, dont un est destiné à l'enregistrement.

Pour la société bailleeresse :

Le locataire,

L'organisme de contrôle garant,

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| rubriek / rubrique 3        |   |
| rubriek /<br>rubrique 2     | identiteit van de kandidaat / identité du candidat  |
| volgnummer /<br>N° de suite | naam en voornamen / nom et prénom   |
|                             | naam bij inschrijving / adresse lors de l'inscription                                     |
|                             |   |
|                             | adreswijziging / changement d'adresse   |
|                             |   |
|                             | datum en handtekening van de social afgevaardigde /<br>date et signature du député social |
|                             |   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| rubriek / rubrique 7     |  |
| toekenning / attribution |  |
| datum /<br>date          | adres / adresse  |
|                          | antal slaap<br>kamers /<br>nombre de<br>chambres               |
|                          | datum /<br>date  |
|                          | motieven / motifs  |
|                          | rubriek /<br>rubrique 8  |
|                          | besluiting van de kandidatuur / radiation de la<br>candidature |
|                          | rubriek /<br>rubrique 9  |
|                          | handtekening van<br>de kandidaat /<br>signature du<br>candidat |
|                          |  |
|                          |  |
|                          |  |



