

c) les acquéreurs du droit réel précité ne peuvent, à la date de l'octroi du droit réel, pas avoir une autre habitation ou un autre terrain à bâtir en pleine propriété ou en usufruit ni avoir un droit réel d'y bâtir. Pour l'application de cette disposition il n'est pas tenu compte des aliénations par un des intéressés d'une partie de la propriété ou de l'usufruit pendant les deux années précédant la date précitée;

d) les acquéreurs doivent s'engager à construire dans les cinq ans une habitation sur le lot à bâtir, de l'occuper à part entière et d'y établir leur résidence principale pendant au moins cinq ans après l'occupation. L'immeuble bâti ne peut être aliéné entièrement ou partiellement pendant la même période. Le Ministre peut prescrire des dérogations concernant la durée minimale de l'occupation ou l'interdiction d'aliénation ou de location.

**Art. 5.** Le Ministre informe le demandeur dans les 3 mois après l'introduction de la demande de la suite donnée à cette demande.

**Art. 6.** L'intervention est octroyée sur la base des documents suivants que le demandeur adresse à la direction :

- une copie de la décision du Ministre concernant l'intervention;
- les actes d'achat ou de jugement d'expropriation;
- l'état des frais portant sur l'acquisition;
- la preuve que l'immeuble a été présenté à un particulier, conformément aux conditions prévues à l'article 4.

**Art. 7.** Lorsqu'il s'avère qu'un ou plusieurs acquéreurs d'un droit réel ne répondent pas aux conditions fixées à l'article 4, le demandeur est tenu à rembourser l'intervention, majorée des intérêts légaux, pour la durée du non-respect de ces conditions dans la mesure où cette intervention porte sur les parcelles mises à la disposition des acquéreurs. Lorsque le Ministre estime que des circonstances graves ou exceptionnelles entravent ou ont entravé le respect des conditions, il peut renoncer en tout ou en partie au recouvrement de l'intervention. Tous les montants, y compris les intérêts, sont exigibles immédiatement et de plein droit à charge du demandeur.

**Art. 8.** En cas de nécessité, le Ministre peut accorder par commune la priorité à un des demandeurs.

**Art. 9.** Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des poursuites judiciaires, en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, relatives aux déclarations à faire concernant les subventions, indemnités et allocations de toute nature, entièrement ou partiellement à charge de l'Etat, les demandeurs sont obligés à rembourser à la Région flamande, le montant de l'intervention majorée des intérêts légaux :

1° lorsqu'ils ont déposé une déclaration incorrecte ou incomplète afin d'obtenir indûment les interventions octroyées par le présent arrêté;

2° lorsqu'ils ont enfreint les engagements qu'ils ont souscrits en vertu de l'article 4.

**Art. 10.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 11.** Le Ministre flamand qui a la politique foncière dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 8 mars 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Travaux publics, de l'Aménagement du Territoire et des Affaires intérieures,

Th. KELCHTERMANS

N. 95 — 1675

{Mac — 35753}

**6 APRIL 1995. — Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf**

De Vlaamse regering,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80ter, ingevoegd bij het decreet van 30 oktober 1984;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 8;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 28 februari 1995;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikelen 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zo snel mogelijk de nodige voorbereidingen moeten kunnen treffen wat betreft de uitvoering van het sociale huurstelsel, en ze derhalve snel op de hoogte moeten zijn van de uitvoeringsmodaliteiten ervan op het vlak van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf toebehoren;

Na beraadslaging,

Bestuit :

**Artikel 1.** De bij dit besluit gevoegde type-overeenkomst wordt goedgekeurd en is geldig voor de huurovereenkomsten voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf, en die werden afgesloten vanaf 1 mei 1995.

**Art. 2.** Het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1985 tot goedkeuring voor het Vlaamse Gewest van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 mei 1995.

**Art. 4.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 6 april 1995.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting,

N. DE BATSSELIER

## HUUROVEREENKOMST

### Intentieverklaring

De verhuurder is een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappij, die hoofdzakelijk tot doel heeft sociale woningen te laten oprichten met het oog op de verhuring of de verkoop ervan.

Overeenkomstig de Huisvestingscode stelt de Vlaamse regering, bij besluit, alle huurmodaliteiten vast, zoals de berekening van de huurprijs, de huurverminderingen ten laste van het Vlaamse Gewest toegekend, de bijdragen en huurlasten die naast de huurprijs op de huurder kunnen verhaald worden, de bepalingen die in de tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de huurder af te sluiten huurovereenkomst moeten voorkomen alsmede de sancties die aan de kandidaat-huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen opgelegd worden bij niet-naleving van de bepalingen van het sociale huurstelsel.

Overeenkomstig de Huisvestingscode stelt de Vlaamse regering, bij besluit, de wijze van huurprijsbepaling en de toelatingsvoorwaarden vast alsmede de voorwaarden waaraan de huurders blijvend moeten voldoen.

Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat de huurovereenkomsten die voor deze woningen afgesloten worden, het karakter hebben van overeenkomsten "intuitu personae", dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden waaraan zij dienen te voldoen. Deze voorwaarden worden door de Vlaamse regering bepaald.

De verhuurder neemt zich voor in de mate van het mogelijke aan elke huurder een aangepaste woning ter beschikking te stellen rekening houdende met de samenstelling van zijn gezin, tegen een huurprijs berekend of verminderd in functie van het inkomen van de huurder en van de samenstelling van zijn gezin.

## TYPE-HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

a) de CV/NV .....

.....

door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkend onder nummer .....

en ingeschreven onder nummer ..... in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm van een

handelsvennootschap hebben aangenomen bij de Rechtbank van Koophandel te .....

met maatschappelijke zetel te .....

vertegenwoordigd door :

.....

.....

handelend overeenkomstig artikel..... van de statuten, hierna genoemd "de verhuurder" enerzijds en

b) de heer (naam + voornaam + geboortedatum) .....  
 en mevrouw (naam + voornaam + geboortedatum) .....  
 wonende te .....  
 hierna genoemd "de huurder" anderzijds, is overeengekomen hetgeen volgt :

#### Voorwerp van de huur en bestemming

Artikel 1. De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te .....  
 voldoende gekend door de huurder die verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke  
 plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding en die aan huidig contract gehecht zal blijven.

Art. 2. De woning en haar aanhorigheden worden uitsluitend voor persoonlijke bewoning gehuurd. De woning is  
 bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder. De huurder zal de bestemming ervan slechts kunnen wijzigen mits  
 uitdrukkelijke en geschreven toelating van de verhuurder, goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Hij is  
 ertoe gehouden de woning effectief te bewonen.

#### Vermogensvoorwaarde

Art. 3. De huurder verklaart dat hij noch een lid van zijn gezin op het ogenblik van de toewijzing noch op enig ander  
 tijdstip in de periode van drie jaar die de datum van toewijzing voorafgaat, één of meer woningen volledig in volle  
 eigendom of in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland. Hierbij wordt geen rekening gehouden met die woning of die  
 woningen die de huurder in toepassing van het sociale huurstelsel wel mag bezitten.

Hij verbindt zich ertoe onmiddellijk, binnen de maand, elke verandering die zich in die toestand voordoet schriftelijk  
 aan de verhuurder mede te delen.

#### Duur

Art. 4. Deze overeenkomst treedt in werking op .....  
 De terbeschikkingstelling van de woning kan evenwel slechts plaatshebben na de ondertekening door de huurder van  
 de tegensprekelijke plaatsbeschrijving vermeld in artikel 1.  
 De overeenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

#### Samenwoning, afstand, onderlaar

Art. 5. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de verhuurder mag de woning slechts betrokken  
 worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder. Dit gezin is bij de aanvang van deze  
 overeenkomst samengesteld als volgt :

(naam + voornaam + geboortedatum) .....  
 .....  
 .....

Elke wijziging die zich in de loop van de huurtermijn in deze toestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden  
 voordoet, moet door de huurder aan de verhuurder binnen de maand schriftelijk meegedeeld worden.

De huurder kan de woning, of een deel ervan, niet in onderhuur geven, noch aan derden zijn huurrecht geheel of  
 gedeeltelijk afstaan.

#### Huurprijs

Art. 6. In toepassing van het sociale huurstelsel wordt de basishuurprijs, goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestings-  
 maatschappij, bepaald op ..... fr. Deze basishuurprijs kan in toepassing van voornoemd huurstelsel gewijzigd  
 worden.

De te betalen huurprijs, d.w.z. de aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling aangepaste  
 basishuurprijs, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen.

bedraagt voor de eerste maand ..... fr.

De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de  
 te betalen huurprijs alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt. Bij die gelegenheid wordt de wijziging  
 gemotiveerd.

De te betalen huurprijs is samen met de huurlasten zoals bepaald in artikel 9 vooruit betaalbaar voor de 5de dag van  
 elke maand volgens de modaliteiten door de verhuurder bepaald. Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn  
 verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

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

Art. 7. Ingeval van niet betaling van de te betalen huurprijs, van de huurlasten en van de waarborg binnen de maand en  
 bij gebreke van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs,  
 huurlasten of waarborg, een verhoging met 10%, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

#### Waarborg

Art. 8. De waarborg door de huurder of een lid van zijn gezin gestort bij toewijzing van de woning, bedraagt ..... fr.  
 De waarborg brengt ten voordele van de huurder een intrest op analoog met deze van toepassing op de spaardeposito's bij de  
 ASLK. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de schade te herstellen die  
 werd veroorzaakt door de niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in artikel 13 van deze  
 overeenkomst.

## Huurlasten

Art. 9. Naast de huurprijs dient de huurder ook de reglementair verschuldigde huurlasten te betalen.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de hiervoor bestemde maandelijkse voorafbetaling .....fr.

De individuele verbruikskosten van water, gas, elektriciteit en stookolie, voor zover deze door de sociale huisvestingsmaatschappij worden betaald, worden jaarlijks verrekend.

## Rechten en verplichtingen van de huurder

Art. 10. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs en de huurlasten.

Art. 11. De sommen die de huurder zou hebben betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. Deze terugbetaling is evenwel slechts eisbaar voor zover het gaat om sommen die vervallen en betaald zijn in de loop van vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan en voor zover de oorzaak van de onverschuldigde betaling niet bij de huurder ligt. De rechtsvordering tot teruggave verjaart na twaalf maanden te rekenen vanaf het einde van het contract.

Art. 12. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waarvan de huurder zou kunnen genieten zal door de verhuurder ingevuld en bij de Administratie van Financiën ingediend worden.

De vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder wegens gezinslast recht heeft krachtens de wetgeving op de inkomstenbelasting, wordt afgetrokken van de huurprijzvermindering voor kinderrijke gezinnen voortvloeiend uit het sociale huurstelsel.

Art. 13. De huurder zal het gehuurde goed betrekken en gebruiken als een goed huisvader in de zin van artikel 1728 B.W. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Behang en binnenschilderwerken zijn ten laste van de huurder alsmede de kosten verbonden aan het ruimen van putten en sekreten.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. De herstellingswerken ten laste van de huurder zijn deze vermeld in artikel 1754 B.W.

Indien de huurder niet tijdig de hem ten laste vallende onderhouds- en herstellingswerken uitvoert heeft de verhuurder, na in gebreke stelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. Deze laatste zal aan de verhuurder binnen de maand na facturatie de door hem uitgegeven sommen moeten terugbetalen.

De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt onmiddellijk en per aangetekende brief aan deze laatste bekend te maken.

Ingeval de huurder deze verplichting niet naleeft, zal de huurder aansprakelijk worden gesteld voor elke vermeerdering van de schade en zal hij verplicht worden de verhuurder daarvoor schadehoes te stellen.

Art. 14. De huurder zal, zonder vergoeding, de uitvoering van al dan niet noodzakelijke en/of dringende werken die de verhuurder in het kader van renovatie- of aanpassingswerken nuttig acht moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt.

Indien de werken aanleiding geven tot een ernstige genotsderving wordt evenwel een huurvermindering toegestaan voor de duur van de werken.

Art. 15. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de gehuurde woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder. De toestemming kan desgevallend gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de overeenkomst. Een weigering dient te worden gemotiveerd door de verhuurder.

Bij het einde van de overeenkomst kan de verhuurder deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

Indien de huurder zonder toelating toch veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 16. Zonder geschreven en voorafgaande machtiging van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak aan de buitenmuren noch op enige andere, buiten het hoofdgebouw gelegen, plaats van het gehuurde goed.

Art. 17. Het is de huurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Art. 18. De vertegenwoordigers van de verhuurder en van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij behouden zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder alsmede de staat van het goed na te gaan. De toegang wordt verleend binnen de 8 dagen na verzoek.

## Verzekering

Art. 19. De huurder verbindt er zich toe een verzekering van het type "omnium brand" af te sluiten welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn aansprakelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode dat hij het goed huurt.

Volgende risico's moeten gedekt zijn :

- brand en bijkomende risico's; eventueel afbraak- en ontruimingskosten;
- hagel- en stormschade, waterschade, glashreuk en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

De huurder moet in het contract het kapitaal voorzien dat hem een volledige vergoeding waarborgt in geval van ramp.

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

Indien de verhuurder een "omnium brand verzekering" heeft afgesloten, die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de bureu moeten verzekeren. In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder.

#### Einde van de overeenkomst

Art. 20. Beide partijen kunnen te allen tijde een einde aan de overeenkomst stellen, mits een opzeg van drie maanden, die een aanvang neemt op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin, bij ter post aangezekend schrijven, de opzeg gegeven werd. De opzeg dient gemotiveerd te worden door de verhuurder. Indien opzeg wordt betekend wegens wanbetaling aan een huurder met een inkomen van minder dan 480.000 fr. (te indexeren volgens voornoemd huurstelsel) dan moet de sociale huisvestingsmaatschappij aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op bemiddeling van het OCMW. Zij komen overeen dat de overeenkomst van rechtswege een einde neemt bij het overlijden van de langstlevende huurder.

Indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van de overeenkomst een andere woning verwerft in volle eigendom of vruchtgebruik, zal de verhuurder hem een opzeg betekenen. De opzegtermijn bedraagt in dit geval één jaar. Deze opzeg vervalt :

a) indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van die termijn bewijst dat hij het recht van eigendom of vruchtgebruik vervreemd heeft.

b) indien, inzake de verwerving van een woning ten kosteloze titel, een afwijking van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werd bekomen.

Art. 21. Gedurende gans de opzegperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaathuurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en uren.

Art. 22. Bij het vertrek van de huurder zal een afgevaardigde van de verhuurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving zal door de huurder, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend worden.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens 8 dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, brengt de afwezigheid de onvoorwaardelijke erkenning van zijnentwege van de juistheid van deze plaatsbeschrijving met zich mee.

Art. 23. De waarborg zal van rechtswege aan de huurder — of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen — worden terugbetaald bij het einde van de overeenkomst nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van de verhuurder gekweten heeft.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

Deze terugbetaling brengt geen enkele verantwoordelijkheid voor de verhuurder mee.

De verhuurder behoudt het recht voor, door alle rechtsmiddelen, het verschuldigd bedrag terug te vorderen.

Art. 24. De ontbinding van huidige overeenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan de persoon of personen die door de verhuurder gemachtigd werden met de huurder samen te wonen.

#### Geschillen

Art. 25. Elk geschil in verband met huidige overeenkomst zal tot de bevoegdheid van de rechtbanken te ..... behoren.

#### Gemeen recht

Art. 26. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door het sociale huurstelsel of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

#### Keuze van woonst

Art. 27. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeïdig op dit adres, ook indien de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

#### Burgerlijke staat

Art. 28. De huurder is verplicht elke wijziging in zijn burgerlijke staat die een weerslag heeft op deze overeenkomst, binnen de maand schriftelijk mede te delen aan de verhuurder.

#### Reglement van inwendige orde

Art. 29. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit. De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden evenwel voor niet-geschreven gehouden.

#### Zegeirecht en registratie

Art. 30. De zegel- en registratierechten voor deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder.

Opgemaakt te .....

op .....

(in drie originele exemplaren waarvan één voor de registratie).

De verhuurder,

De huurder,

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

## TRADUCTION

F. 95 — 1675

[Mac — 35753]

**6 AVRIL 1995. — Arrêté du Gouvernement flamand fixant le contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés de location sociale agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement-même**

Le Gouvernement flamand,

Vu le Code du Logement, joint à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 80<sup>ter</sup>, inséré par le décret du 30 octobre 1984;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social locales agréées par la Société flamande du Logement en application de l'article 80<sup>ter</sup> du Code du Logement, notamment l'article 8;

Vu l'avis de la Société flamande du Logement, donné le 28 février 1995;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence;

Considérant que les sociétés de logement social doivent sans délai pouvoir procéder aux préparations nécessaires en ce qui concerne l'exécution du régime de location sociale, et que par conséquent, elles doivent au plus vite être au courant de ses modalités d'exécution sur le plan du contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés de location sociale agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement-même;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le contrat type joint au présent arrêté est approuvé et vaut pour les contrats de location d'habitations appartenant aux sociétés de location sociale agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement-même, et qui ont été conclus à partir du 1<sup>er</sup> mai 1995.

**Art. 2.** L'arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1985 approuvant pour la Région flamande le contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 1995.

**Art. 4.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 6 avril 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand de l'Environnement et du Logement,

N. DE BATSELIER

## CONTRAT DE BAIL

## Déclaration d'intention

Le bailleur est une société de logement social agréée par la Société flamande du Logement, dont l'objet principal consiste à faire construire des habitations sociales en vue de leur location ou de leur vente.

Conformément au Code du Logement, le Gouvernement flamand détermine par arrêté toutes les modalités locatives, notamment le calcul du loyer, les réductions du loyer accordées à charge du Gouvernement flamand, les cotisations et les charges locatives pouvant être réclamées du locataire outre le loyer, les dispositions devant figurer dans les contrats de bail conclus entre les sociétés de logement social et le locataire ainsi que les sanctions pouvant être imposées aux candidats-locataires et aux sociétés de logement social pour le non-respect des dispositions du régime de location sociale.

Conformément au Code du Logement, le Gouvernement flamand détermine par arrêté les modalités de fixation du loyer et les conditions d'accès ainsi que les conditions auxquelles les locataires doivent continuer à répondre.

Cette destination spécifique implique que les contrats de location conclus pour ces habitations revêtent le caractère de contrat "intuitu personae", c'est-à-dire des contrats conclus avec certaines personnes du chef des conditions spécifiques auxquelles elles doivent répondre. Ces conditions sont déterminées par le Gouvernement flamand.

Le bailleur se propose, dans la mesure du possible, de mettre à la disposition de tout locataire, une habitation adéquate compte tenu de la composition de son ménage, moyennant un loyer calculé ou diminué en fonction du revenu du locataire et de la composition de son ménage.

## CONTRAT TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a) la SC/SA .....  
 .....  
 agréée par la Société flamande du Logement sous le n° ..... et inscrit  
 au n° ..... du registre des sociétés civiles ayant pris la forme d'une société commerciale auprès du  
 Tribunal de Commerce à ..... dont  
 le siège social est établi à .....  
 représentée par :

agissant conformément à l'article ..... des statuts ci-après dénommé  
 "le bailleur" d'une part, et

b) Monsieur (nom + prénom + date de naissance) .....  
 et Madame (nom + prénom + date de naissance) .....  
 habitant à .....  
 ci-après dénommé(s), "le locataire", d'autre part, est convenu ce qui suit :

## Objet de la location et destination

Article 1er. Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, une habitation située à .....  
 suffisamment connue du locataire qui déclare l'avoir reçue dans l'état décrit dans l'état des lieux dressé contradictoirement  
 avant l'entrée en jouissance et qui restera annexé au présent contrat.

Art. 2. L'habitation et ses dépendances sont exclusivement louées pour usage personnel. L'habitation est destinée au  
 logement principal du locataire. Le locataire ne pourra en modifier la destination que moyennant autorisation explicite du  
 bailleur, approuvée par la Société flamande du Logement. Il est tenu d'occuper effectivement l'habitation.

## Condition patrimoniale

Art. 3. Le locataire certifie que ni lui, ni un membre de son ménage, a une ou plusieurs habitations entièrement en  
 pleine propriété ou en usufruit, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays, au moment de l'attribution ou à tout autre  
 moment de la période de trois ans précédant la date de l'attribution. Il n'est pas tenu compte de l'habitation ou des  
 habitations que le locataire peut posséder en application du régime de location sociale.

Il s'engage à immédiatement communiquer au bailleur, dans le mois, par écrit, toute modification de la situation  
 susvisée.

## Durée

Art. 4. Le présent contrat entre en vigueur le .....  
 Toutefois, la mise à disposition de l'habitation, ne peut avoir lieu qu'après la signature par le bailleur de l'état des  
 lieux dressé contradictoirement visé à l'article 1er.  
 Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

## Cohabitation, cession, sous-location

Art. 5. Sauf autorisation explicite et écrite du bailleur, l'habitation ne peut être occupée que par des personnes  
 appartenant directement au ménage du locataire. Ce ménage est composé comme suit à la date d'effet du contrat

(nom + prénom + date de naissance) .....  
 .....  
 .....

Le locataire doit informer le bailleur par écrit dans le mois, de toute modification intervenue au cours de la durée du  
 bail, dans cette situation ou dans l'état civil des membres du ménage.

Le locataire ne peut pas sous-louer toute ou partie de l'habitation ou céder tout ou partie de son droit de location à des  
 tiers.

## Loyer

Art. 6. En application du régime de location sociale, le loyer de base, approuvé par la Société flamande du Logement,  
 est fixé à ..... francs. Ce loyer de base peut être modifié en application du régime des loyers préférentiels.

Le loyer à payer, c'est-à-dire le loyer de base adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, compte  
 tenu des réductions et/ou allocations éventuelles, s'élève pour le premier mois à ..... francs.

Le bailleur communique par lettre ordinaire au locataire toute modification du loyer de base ou du loyer à payer ainsi  
 que la date d'effet de celui-ci. A cette occasion, la modification est motivée.

Le loyer et les charges locatives telles que prévues à l'article 9 sont payables au préalable avant le 5e jour de chaque  
 mois selon les modalités fixées par le bailleur. Seul ce mode de paiement libère le locataire de ses obligations. Les frais de  
 versement ou de virement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de justifier les paiements qu'il a effectués, sur simple demande du bailleur.

Art. 7. En cas de non-paiement du loyer à payer, des charges locatives et de la caution dans le mois et à défaut de cession de salaire par un acte distinct, le bailleur peut majorer de 10 % le loyer, les charges locatives ou la caution impayés augmentés des intérêts légaux.

#### Caution

Art. 8. La caution que le locataire ou un membre de son ménage verse à la mise à disposition de l'habitation, s'élève à ..... francs. La caution produit des intérêts au bénéfice du locataire correspondant à ceux applicables aux dépôts d'épargne de la CGER. Les intérêts seront annuellement capitalisés.

La caution peut être utilisée par le bailleur au cours du contrat pour réparer les dommages résultant du non-respect par le locataire des obligations, telles que prévues par l'article 13 du présent contrat.

#### Charges locatives

Art. 9. Outre le loyer, le locataire doit également payer les charges locatives réglementairement dues.

A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement mensuel y afférent, s'élève à ..... francs.

Les frais de consommation individuels d'eau, de gaz, d'électricité et de gasoil, pour autant qu'ils sont payés par la société de location sociale, sont annuellement portés en compte.

#### Droits et obligations du locataire

Art. 10. Le locataire est solidairement et indivisiblement tenu de payer le loyer et les charges locatives.

Art. 11. Les sommes que le locataire aurait acquittées indûment en vertu de la réglementation ou du présent contrat, lui seront remboursées à sa demande. Ce remboursement n'est exigible que pour autant qu'il s'agisse de sommes échues et payées au cours des cinq années précédant la demande et pour autant que le paiement indû ne soit pas la faute du locataire. L'action en récupération se prescrit après douze mois à compter de la fin du contrat.

Art. 12. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. La demande de réduction du précompte immobilier dont le locataire pourrait bénéficier, sera remplie par le bailleur et introduite par ce dernier à l'Administration des Finances.

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre des charges familiales en vertu de la législation relative aux impôts sur le revenu, est déduite de la réduction du loyer accordée aux familles nombreuses selon le régime de location sociale.

Art. 13. Le locataire occupera et utilisera le bien loué en bon père de famille au sens de l'article 1728 du Code civil. L'habitation est donnée en location dans l'état où elle se trouve, tel qu'il ressort de l'état des lieux établi contradictoirement.

Le papier peint et les travaux de peinture intérieure sont à charge du locataire ainsi que les frais résultant de la vidange des puits et des fosses d'aisance.

A la fin du contrat de location, le locataire est tenu de rendre l'habitation dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux dressé contradictoirement au début du contrat. Les travaux de réparation à charge du locataire sont ceux visés à l'article 1754 du Code civil.

Si le locataire n'effectue pas en temps voulu les travaux d'entretien et de réparation venant à sa charge, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers, pour compte du locataire. Ce dernier doit rembourser au bailleur dans le mois qui suit la facturation, les sommes dépensées par ce dernier.

Le locataire est tenu de notifier immédiatement et par lettre recommandée au bailleur, tout dommage dont la réparation vient à charge de ce dernier.

Lorsque le locataire ne respecte pas cette obligation, il devra répondre de toute aggravation du dommage et sera obligé d'indemniser le bailleur.

Art. 14. Le locataire devra accepter, sans indemnisation, l'exécution de travaux nécessaires et/ou urgents ou non que le bailleur estime utiles dans le cadre de travaux de rénovation ou d'adaptation, même si leur durée dépasse quarante jours.

Si les travaux donnent lieu à une privation grave de jouissance, une réduction du loyer peut être accordée pour la durée des travaux.

Art. 15. Le locataire ne peut faire des transformations dans l'habitation louée et ses dépendances sans l'accord préalable et écrit du bailleur. L'autorisation peut éventuellement être donnée sous réserve de la remise dans l'état original de l'habitation à l'expiration du contrat. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A l'expiration du contrat, le bailleur peut conserver ces transformations sans indemnisation.

Si toutefois le locataire effectue des transformations au bien loué sans autorisation, le bailleur a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient immédiatement remis dans leur état original.

Art. 16. Sans l'accord préalable et écrit du bailleur, le locataire ne peut installer ou poser quoi que ce soit sur le toit, aux murs extérieurs ou dans tout autre endroit situé à l'extérieur du bâtiment principal du bien loué.

Art. 17. Le locataire peut garder des animaux domestiques moyennant le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur, qui tiendra uniquement compte de la nature de et de l'emplacement de l'habitation, ainsi que des inconvénients excessifs pour le voisinage.

Art. 18. Les représentants du bailleur et de la Société flamande du Logement se réservent le droit de visiter l'habitation et ses dépendances afin de vérifier l'observation des obligations du locataire ainsi que l'état du bien loué. L'accès est autorisé dans les 8 jours suivant la demande.

#### Assurance

Art. 19. Le locataire s'engage à souscrire une assurance du type "incendie omnium" qui couvre à la fois son meuble et sa responsabilité en tant que locataire durant toute la durée du bail.

Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et risques supplémentaires; éventuellement les frais de démolition et d'évacuation;
- dégâts par suite de grêle ou de tempête, d'eau, de bris de verre et responsabilité civile pour le bâtiment.



Le locataire doit s'assurer pour un capital lui garantissant un dédommagement complet en cas de catastrophe.  
 A la demande du bailleur, il est tenu de produire une copie de la police ainsi que le récépissé de paiement de la prime sans que cette vérification engage la responsabilité du bailleur.  
 Si le locataire a souscrit une "assurance incendie omnium", comportant une clause d'abandon de recours contre le locataire, ce dernier ne devra assurer que son meuble et le recours des voisins. Dans ce cas le bailleur peut récupérer à charge du locataire les frais de la prime payée pour l'abandon du recours.

#### Fin du contrat

Art. 20. Chaque partie peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un congé de trois mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui dans lequel le congé a été notifié par lettre recommandée à la poste. Le congé doit être motivé par le bailleur. Si un congé est notifié en cas de défaut de paiement à un locataire ayant un revenu inférieur à 480 000 francs (à indexer suivant le régime de location précité), la société de logement social doit démontrer qu'elle a fait appel à l'intervention du CPAS. Ils conviennent que le contrat expire de droit en cas de décès du locataire survivant.

Si le locataire ou un membre de son ménage acquiert au cours du contrat une autre habitation en pleine propriété ou usufruit, le bailleur lui notifie un congé. Dans ce cas, le délai de congé est d'un an. Le congé est considéré comme caduc :

- a) lorsque le locataire ou un membre de son ménage justifie au cours dudit délai qu'il a aliéné le droit de propriété ou de l'usufruit;
- b) lorsqu'en matière d'acquisition d'une habitation à titre gratuit, la Société flamande du Logement lui a accordé une dérogation.

Art. 21. Pendant toute la durée du congé, le bailleur a le droit de faire visiter par les candidats-locataires le bien loué pendant deux jours par semaine et deux heures par jour. Chaque partie fixe un de ces deux jours et de ces heures.

Art. 22. Au départ du locataire, un représentant du bailleur visitera l'habitation et il sera établi contractoirement un état des lieux de sortie.

Cet état des lieux sera signé par le locataire ou par son représentant muni d'une procuration régulière.

Si le locataire sortant n'est pas présent au jour et à l'heure fixés pour l'établissement de l'état des lieux, lesquels lui ont été communiqués au moins 8 jours à l'avance, il reconnaît inconditionnellement par son absence l'exactitude de cet état des lieux.

Art. 23. La caution sera remboursée de droit au locataire — ou en cas de décès, à ses héritiers — à l'expiration du contrat, après qu'il ait acquitté toutes ses obligations envers le bailleur.

Les héritiers justifient leurs droits par des documents officiels qu'ils transmettent au bailleur.

Ce remboursement n'engage aucunement la responsabilité du bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de récupérer le montant dû par toutes voies de droit.

Art. 24. La résiliation du présent contrat est opposable de droit à la personne ou aux personnes autorisée(s) par le bailleur à cohabiter avec le locataire.

#### Litiges

Art. 25. Tout litige découlant du présent contrat est de la compétence des tribunaux à...

#### Droits communs

Art. 26. Le droit commun s'applique à tout ce qui n'est pas réglé par le régime de location sociale ou de ses arrêtés d'exécution.

#### Choix du domicile

Art. 27. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à l'expiration du bail. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a quitté le bien sans informer officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

#### Etat civil

Art. 28. Le locataire est obligé de communiquer par écrit au bailleur, dans le mois, toute modification de son état civil susceptible d'affecter le contrat.

#### Règlement d'ordre intérieur

Art. 29. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions y figurant qui seraient contraires aux dispositions du présent contrat sont réputées ne pas être écrites.

#### Droits de timbre et enregistrements

Art. 30. Les droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent contrat sont à charge du présent locataire.

Etabli à le .....

(en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement)

le bailleur,

le locataire,

(signature précédée par "lu et approuvé")