

BIJLAGE 3

TYPE-HUURCONTRACT

Tussen de ondergetekenden :

a. de C.V./N.V
 openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het nummer in het register van de burgerlijke
 vennootschappen die de vorm heeft aangenomen van een commerciële onderneming bij de Rechtbank van Koophandel
 van waarvan de vennootschapszetel
 gelegen is te
 en vertegenwoordigd door
 en optredend overeenkomstig artikel van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

enerzijds en

b. de heer

Mevrouw

verblijvend te

hierna "de huurder" genoemd anderzijds is het volgende overeengekomen :

I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

Artikel 1. De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze
 overeenkomst, één woning in huur, gelegen te

Deze woning is goed gekend door de huurder, die verklaart ze in ontvangst te hebben genomen in de staat die
 beschreven staat in de gedetailleerde plaatsbeschrijving die op tegenspraak opgesteld is en die ondertekend is voor het
 in het genot treden.

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit kelder(s), hal (s), garage(s), keukens), woonkamer(s),
 badkamer(s), slaapkamer(s), WC(s), zolder(s), stookplaats(en), terras(sen). (1)

Art. 2. De woning wordt verhuurd voor privé-gebruik, zijnde bewoning.

De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en geschreven toestem-
 ming van de maatschappij-verhuurder, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De huurder moet de woning effectief betrekken.

II. DUUR

Art. 3. Deze overeenkomst treedt in werking op

De woning zal evenwel slechts ter beschikking van de huurder gesteld worden nadat hij de plaatsbeschrijving,
 waarvan sprake is in art. 1., ondertekend heeft.

Het contract wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

III. BEWIJS VAN HUURCEEL EN REGISTRATIE

Art. 4. De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

Art. 5. De zegel- en registratiekosten van deze overeenkomst worden gelijk verdeeld over de partijen.

(1) Schrappen wat niet past

IV. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE VERHUURDER

1. Verplichtingen

a. Verplichting tot overhandiging

Art. 6. De maatschappij-verhuurder moet het verhuurde goed overhandigen met inachtneming van artikel 1719 1°, en 1720, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

b. Verplichting tot onderhoud en herstellen

Art. 7. De maatschappij-verhuurder moet alle uitgaven doen voor onderhoud en herstellingen van het goed die nodig zijn om het in de staat te houden waarop het goed verkeerde op de dag van het sluiten van het huurcontract, overeenkomstig de artikelen 1719, 2°, en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij signaleren die ten hare laste valt.

Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder wordt de huurder verantwoordelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij schadeloos te stellen.

c. Verplichtingen om het ongestoorde genot te verzekeren.

Art. 8. § 1. De maatschappij-verhuurder moet de huurder het ongestoord genot van het goed verzekeren.

§ 2. De huurder verplicht er zich toe om de maatschappij-verhuurder binnen drie dagen in te lichten over alle feitelijke en rechtelijke stoornissen met betrekking tot de woning.

2. Rechten

a. Bezoekrecht

Art. 9. De afgevaardigden van de maatschappij-verhuurder en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hebben het recht om de woning te bezoeken in de aanwezigheid van de huurder of van de persoon die door hem is aangeduid, om de goede uitoefening van de verplichtingen van de huurder en van de staat van de verhuurde goederen te controleren.

b. Recht om dringend herstellingen uit te voeren

Art. 10. § 1. De maatschappij-verhuurder mag elke dringende herstelling uitvoeren die ten hare laste valt.

§ 2. In afwijking van artikelen 1724 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder, zonder schadevergoeding, de uitvoering van alle werken aanvaarden die de maatschappij-verhuurder nuttig acht om uit te voeren binnen het kader van een plan van renovatie of verbouwing, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, zelfs wanneer die werken langer duren dan 40 dagen. Wanneer de werken als gevolg hebben dat de huurder gedeeltelijk beroofd wordt van het genot kan de maatschappij een tijdelijke huurverlaging toestaan.

V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE NEMER

1. Verplichtingen

a. Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goed huisvader overeenkomstig zijn bestemming.

Art. 11. § 1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goed huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de openbare vastgoedmaatschappij. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in de vorige staat vereisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan ten koste van de huurder.

§ 2. De kosten met betrekking tot het reinigen van de putten en van de sekreten vallen ten laste van de huurder.

§ 3. Wanneer de huurder niet tijdig onderhoud- en herstellingswerkzaamheden laat uitvoeren die volgens het gemeen recht ten zijne lasten vallen kan de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling per aangetekende brief die werkzaamheden zelf uitvoeren of ze door een derde laten uitvoeren voor rekening van de huurder die aan de maatschappij-verhuurder het bedrag van de door haar aangegane kosten moet betalen.

Art. 12. § 1. De bevestiging van elk voorwerp op het dak, op de buitenmuren of op eender welke ander buitenste gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning is gelegen, vereist het voorafgaande schriftelijk akkoord van de maatschappij.

In geval van overtreding van deze bepaling door de huurder heeft de maatschappij het recht, na hem tevergeefs in gebreke gesteld te hebben, om de ruimten in de vorige staat te herstellen, elk omstreden voorwerp te doen verwijderen en alle bijkomende werken te doen verrichten ten koste van de huurder.

§ 2. Storende en/of gevaarlijke dieren worden niet in de woning toegelaten.

Art. 13. De huurder zal de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten over elke wijziging in zijn situatie die een weerslag kan hebben op het huurcontract.

Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is inzake de aangifte alsook inzake de samenstelling van het gezin of dat bepaalde gezinsinkomsten niet aangegeven werden, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurprijs van de woning, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is. Deze verhoging is onmiddellijk van toepassing tot bij de volgende herziening. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende dewelke een vermindering van de reële huurprijs onterecht verkregen werd.

Art. 14. Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 F, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

b. Verplichting om de huur en de lasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, te betalen

Art. 15. Overeenkomstig de geldende reglementering in het Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de basishuurprijs vastgesteld op BEF per maand. De reële huurprijs (reële huurprijs = basishuurprijs verhoogd of verminderd 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 manden (.....) 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 deze 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. Wanneer deze huurverlaging het gevolg is van een feit of van een omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, meegedeeld moeten worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs evenwel in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin deze 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.

Art. 16. De bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijne lasten vallen, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

Art. 17. De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, moeten door de huurder betaald worden tot op de dag van de overhandiging van de sleutels of, bij ontstentenis, tot op de datum van verstrijken van de huuropzegging, zelfs wanneer de huurder de woning vroeger verlaten heeft.

Art. 18. De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd was door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst worden hem op zijn vraag terugbetaald. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan.

De eis tot invordering verjaart na twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

Art. 19. Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en /of van de bijdragen en huurlasten binnen vijftien werkdagen na de vervalddag en bij ontstentenis van loonafstand die in een aparte akte betekend wordt, past de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling een verhoging van 10% van de achterstallige bedragen toe.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek Inkomensbelastingen wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingeleid bij de Administratie van de Directe Belastingen.

c. Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen

Art. 21. Overeenkomstig artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder de gehuurde woning van genoegzaam huisraad voorzien om de maatschappij-verhuurder een waarborg te verlenen betreffende de betaling van de huur.

d. Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand

Art. 22. § 1. De huurder verbindt er zich toe om bij een verzekeringsmaatschappij een brandpolis te onderschrijven van het type "globale-brand", die zowel de gebouwen, zijn inboedel als de aansprakelijkheid van de huurder dekt en dit gedurende de volledige duur van de huur.

§ 2. De volgende risico's moeten gedekt zijn :

- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

§ 3. De verzekerde kapitalen moeten een volledige schadeloosstelling waarborgen ingeval van schade.

Op elke vraag van de maatschappij-verhuurder moet de huurder haar een afschrift van de onderschreven verzekeringspolis voorleggen en de betaling van de premies bewijzen, zonder dat deze controle voor de maatschappij-verhuurder ook maar enige verantwoordelijkheid met zich meebrengt.

§ 4. Wanneer de maatschappij-verhuurder een verzekeringspolis onderschreven heeft van het type "globale-brand", die een clause bevat van afstand van verhaal op de huurder, moet deze laatste slechts zijn inboedel en het verhaal van de burens waarborgen.

In dit laatste geval mag de maatschappij-verhuurder aan de huurder de terugbetaling van de premie met betrekking tot dit afstand van verhaal vragen.

§ 5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de in de voorafgaande verzekeringspolis onderschrijft.

e. Huurwaarborg

Art. 23. Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde reële huurprijs.

Wanneer de huurder ook vennoot van de openbare vastgoedmaatschappij is, kunnen de bedragen van de vrijgemaakte sociale aandelen die hij in deze openbare vastgoedmaatschappij bezit, met de instemming van de maatschappij, voor het stellen van de huurwaarborg dienen.

Overeenkomstig artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen mag voornoemd bedrag evenwel niet lager dan 12.000 BEF en niet hoger dan 36.000 BEF zijn.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag BEF.

Deze waarborg zal geplaatst worden op een individuele rekening op naam van de huurder bij (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen door de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke niet-ervullen van de verplichtingen van de nemer.

Op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst heeft de huurder een som van BEF gestort die gelijk is aan de derde van de huurwaarborg. De huurder verbindt zich ertoe het saldo in (maximum 12) maandelijkse stortingen van BEF te betalen.

f. Keuze van de woonplaats

Art. 24. De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke berichtgeving die op dit adres is geldig, zelfs wanneer de huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel aan de maatschappij-verhuurder mee te delen.

2. Rechten

a. Afstand van het huurcontract en onderverhuur

Art. 25. Behalve ingeval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappij-verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door de personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = alleenwonende of personen die dezelfde woning delen zelfs indien zij niet in de betrokken woning gedomicilieerd zijn). Het gezin is op het ogenblik van het in voege treden van deze overeenkomst als volgt samengesteld:

NAAM	VOORNAAM	VERWANTSCHAP	ANDERE INLICHTINGEN
.....
.....
.....
.....

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk meegedeeld worden aan de maatschappij-verhuurder.

De huurder mag noch geheel of gedeeltelijk afzien van zijn huurrechten, noch de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

b. Recht op een aangepaste woning

Art. 26. De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem met absolute voorrang de eerste beschikbare aangepaste woning toekennen, volgens de bepalingen van artikel 8 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

c. Recht tot toegang tot informatie

Art. 27. Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1996 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

Hij heeft bovendien - binnen de perken van de toegepaste reglementering -toegangsrecht tot zijn persoonlijk dossier op de zetel van de maatschappij-verhuurder. De huurder kan tegen betaling een afschrift krijgen van elk nuttig document.

VI. EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 28. § 1. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst mits een opzeggingstermijn van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

De maatschappij moet de opzegging, waarvan ze kennis geeft, met redenen omkleden.

§ 2. De overeenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de overlevende huurder.

§ 3. De overeenkomst eindigt ook van rechtswege indien de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 BF in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft.

Deze bepaling is ook van toepassing wanneer de huurder of een lid van zijn gezin geniet van inkomsten uit vastgoed waarvan de kadastrale inkomsten, eventueel gecumuleerd, hoger zijn dan 10.000 BEF, behalve in geval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§ 4. De overeenkomst eindigt ook van rechtswege wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§ 5. In elk van deze gevallen moet de woning ten laatste binnen drie maanden ontruimd worden.

Art. 29. Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, zesde lid, van het besluit van..... van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief, haar beslissing mededelen om een einde te maken aan de overeenkomst, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort en waarvan de huurprijs niet 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 8 van voornoemd besluit.

Art. 30. Gedurende elke opzeggingstermijn heeft de maatschappij-verhuurder het recht om de woning twee dagen per week a rato van twee opeenvolgende uren vrij te laten bezoeken door kandidaat-huurders.

Art. 31. Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt getekend door de huurder of door zijn vertegenwoordiger voorzien van een schriftelijke toelating.

Wanneer de partijen niet akkoord gaan over de dag en het uur waarop de plaatsbeschrijving moet opgesteld worden, wordt dit door de maatschappij-verhuurder bepaald en minstens acht dagen op voorhand aan de huurder meegegeeld per aangetekende brief.

Art. 32. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld.

De terugbetaling van de waarborg brengt geenszins eender welke verantwoordelijkheid van de maatschappij-verhuurder met zich mee.

Indien de huurder zijn verplichtingen niet heeft nageleefd, houdt de maatschappij-verhuurder de waarborg en de eventuele interesten geheel of gedeeltelijk in.

Wanneer de waarborg niet volstaat voor een volledige schadeloosstelling van de maatschappij-verhuurder moet de huurder het supplement betalen.

VII. SLOTBEPALINGEN

Art. 33. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst in die mate dat er niet wordt van afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst, die zij niet verbiedt.

Art. 34. Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden medegegeeld. De bepalingen van dit reglement die in tegenspraak zijn met deze overeenkomst of de wetgeving worden beschouwd als onbestaand.

Art. 35. Noch de maatschappij-verhuurder, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij buurgeschillen.

Opgemaakt in zoveel originelen als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben, waarbij een bijkomend exemplaar bestemd voor de registratie.

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

ANNEXE 3

Contrat type de bail

Entre les soussignés :

a. la SC/S.A
 immobilière de service public inscrite sous le numéro au registre des sociétés civiles
 ayant emprunté la forme commerciale auprès du Tribunal du commerce de
 dont le siège social est situé à
 représentée par
 agissant conformément à l'article des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »
 d'une part et

b) Monsieur

Madame

demeurant à

ci-après dénommé le locataire, d'une part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1^{er}. La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis

Ce logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu dans l'état décrit dans l'état des lieux détaillé dressé contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance.

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de cave, hall, garage, cuisine, living, salle de bain, chambre, WC, grenier, chaufferie, terrasse,

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

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

II. DUREE

Art. 3. Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1^{er}. Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Art. 4. Le bail doit être constaté par écrit.

Art. 5. Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

(1) Biffer les mentions inutiles.

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DU BAILLEUR

1. Obligations

a) Obligation de délivrance

Art. 6. La société bailleuse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1^{er}, et 1720, 1^{er} alinéa, du Code civil.

b) Obligation d'entretenir et de réparer.

Art. 7. La société bailleuse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2^{ème} alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef.

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible.

Art. 8. § 1^{er}. La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§ 2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement.

2. Droits

a) Droit de visite.

Art. 9. Les délégués de la société bailleuse et de la Société du Logement de la Région bruxelloise ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

b) Droit d'effectuer les réparations urgentes.

Art. 10. § 1^{er}. La société bailleuse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

§ 2. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleuse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU PRENEUR

1. Obligations

a) Obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination.

Art. 11. § 1^{er}. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleuse, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

§ 2. Les frais relatifs au curement des puits et à celui des fosses d'aisance sont à charge du locataire.

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

Art. 12. § 1^{er}. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société serait en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur pristin état, de procéder à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparation complémentaires aux frais du locataire.

§ 2. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Art. 13. Le locataire s'engage à communiquer immédiatement par écrit à la société bailleresse tout changement de sa situation sociale, familiale ou patrimoniale ayant des effets sur le bail.

Lorsque la société bailleresse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment.

Art. 14. Si le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) Obligation de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due.

Art. 15. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à 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 membre 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 bailleresse 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 bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième 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 bailleresse. 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 bailleresse.

Art. 16. Les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Art. 17. Le loyer, les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Art. 18. Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursées à sa demande ou portées en déduction des paiements à échoir. La société bailleresse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

Le restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois à compter de l'envoi de la demande de remboursement.

Art. 19. En cas de non paiement du loyer et/ou des redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables de l'échéance et à défaut d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, la société bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10% des montants en retard.

Art. 20. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 257 du C.I.R. est remplie et introduite auprès de l'administration des contributions directes par la société bailleresse.

c) Obligation de garnir les biens loués.

Art. 21. Conformément à l'article 1752 du Code civil, le locataire doit garnir le logement loué de meubles suffisants pour assurer à la société bailleresse une garantie quant au paiement des loyers.

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie.

Art. 22. § 1^{er}. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type « intégrale-incendie » garantissant à la fois l'immeuble occupé, ses meubles et sa responsabilité locative et ce, pendant toute la durée de la location.

§ 2. Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels ;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

§ 5. Au moment de la signature du bail, la société bailleresse précise au locataire si elle souscrit la police d'assurance dont question au paragraphe précédent.

e) Garantie locative

Art. 23. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme en espèces équivalant à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant.

Toutefois, lorsque le locataire est également coopérateur membre de la société immobilière de service public, les montants libérés des parts sociales qu'il détient dans cette société immobilière de service public peuvent servir avec l'accord de la société, à la constitution de la garantie locative.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à 12.000 FB, ni supérieure à 36.000 FB.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève à FB.

Ladite garantie sera placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Au moment de la signature de la présente convention, le locataire a versé une somme de FB correspondant au tiers de la garantie locative et s'est engagé à régler le solde en (maximum 12) mensualités deFB.

f) Election de domicile.

Art. 24. Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleresse.

2. Droits

a) Cession du bail et sous-location.

Art. 25. Sauf autorisation écrite expresse et préalable de la société bailleresse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné). Le ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

NOM	PRENOM	LIEN DE PARENTE	AUTRES RENSEIGNEMENTS
.....
.....
.....
.....

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleresse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b) Droit à un logement adapté

Art. 26. Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible selon les termes de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) Droit d'accès à l'information.

Art. 27. Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleresse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

Il dispose en outre, dans les limites de la réglementation appliquée, d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleresse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

VI. FIN DE BAIL

Art. 28. § 1^{er}. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

La société doit motiver le congé qu'elle notifie.

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

§ 3. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§ 4. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§ 5. Dans chacun de ces cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Art. 29. Outre le droit commun, la société bailleuse peut, conformément à l'article 3, alinéa 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 de l'arrêté précité.

Art. 30. Pendant toute la durée du préavis, la société bailleuse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats locataires 2 jours par semaine, à raison de 2 heures consécutives par jour.

Art. 31. Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure ou l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

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

Art. 32. La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droits, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleuse.

La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleuse.

Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleuse retient la garantie et les éventuels intérêts en tout ou en partie.

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

VII. DISPOSITIONS FINALES

Art. 33. La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y a 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.

Art. 34. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleuse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Art. 35. Ni la société bailleuse, ni la Société du Logement de la Région bruxelloise ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, dont un supplémentaire destiné à l'enregistrement.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été faits.

Le

Pour la société bailleuse,

Le locataire,

(signatures).