

F. 99 — 1369

[C - 99/27357]

**16 MARS 1999. — Arrêté ministériel relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques**

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 20;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le modèle de bail à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques est établi conformément à l'annexe 1 du présent arrêté.

**Art. 2.** Le modèle de bail à passer entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques est établi conformément à l'annexe 2 du présent arrêté.

**Art. 3.** Le présent arrêté produit ses effets au 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

Annexe 1

Modèle de bail à passer  
entre le demandeur et l'opérateur immobilier  
(location principale)

ENTRE :

Monsieur (et Madame) .....

Ci-après dénommé(s) : « le propriétaire »,

ET .....

Ci-après dénommé(e) : « l'opérateur immobilier »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1<sup>er</sup>. Objectif de la convention.

La présente convention de location s'inscrit dans le cadre d'une opération de création d'un logement conventionné à loyer modéré par des personnes physiques, laquelle a fait l'objet d'une prime octroyée par la Région wallonne en vertu de l'article 20 du Code wallon du Logement, lequel énonce que :

La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contrepartie de l'aide visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins. »

La présente convention de location est établie sur base du modèle établi par arrêté ministériel du 16 mars 1999, conformément à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques, dont le texte est reproduit en annexe.

Elle a pour objet d'organiser la relation contractuelle entre le ménage propriétaire du logement conventionné et l'opérateur immobilier qui en assure la sous-location au bénéfice d'un ménage en état de précarité ou à revenus modestes.

Article 2. Description du bien loué.

Le propriétaire donne en location à l'opérateur immobilier, qui accepte après l'avoir visité, dans le but exclusif de sa sous-location à usage exclusif d'habitation, l'immeuble ou la partie d'immeuble sis .....

Le logement est situé au rez-de-chaussée / étage n°....

L'opérateur immobilier ne peut modifier totalement ou partiellement la destination du logement sans l'accord préalable et écrit du propriétaire.

Article 3. Durée.

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de neuf années consécutives, prenant cours à la même date que le bail signé par l'opérateur immobilier et le ménage sous-locataire selon le modèle joint en annexe.

Au plus tard six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente adresse par envoi recommandé à la poste un préavis à l'autre conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

Le propriétaire peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis de six mois.

L'opérateur immobilier peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis trois mois.

## Article 4. Loyer.

Le loyer de base d'élève à..... francs / euros par mois.

Le loyer de base est adapté annuellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), selon la formule :

loyer de base x indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention  
indice du mois qui précède l'entrée en vigueur de la convention, soit..... points (base.....)

Les parties renoncent à la faculté de demander la révision du loyer sur la base de l'article 7 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, laquelle fixe les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

## Article 5. Reprise par le propriétaire du bail dont bénéficie le sous-locataire.

Si le sous-locataire quitte le logement avant l'échéance du bail qu'il a signé avec l'opérateur immobilier, celui-ci choisit un nouveau sous-locataire et signe avec lui un bail dont l'échéance ne peut être antérieure à celle du bail initial.

Dans ce cas, le montant du loyer est fixé librement, de commun accord, par le propriétaire et le sous-locataire. Toutefois, jusqu'au terme de la période couverte par la présente convention, ce montant est limité au loyer qu'aurait payé le premier sous-locataire.

Au terme de cette même période, le propriétaire reprend à son nom le bail signé par l'opérateur immobilier avec le sous-locataire.

## Article 6. Garantie locative.

Le propriétaire et l'opérateur immobilier s'exonèrent mutuellement de toute obligation de constituer une garantie locative.

## Article 7. Autres dispositions contractuelles.

Pour tout ce qui n'est pas les dispositions de la présente convention, les relations contractuelles entre le propriétaire et l'opérateur immobilier obéissent aux mêmes règles contractuelles que celles régissant les droits et obligations réciproques de l'opérateur immobilier et du sous-locataire, conformément au modèle de convention joint en annexe, à l'exception de ses articles 1<sup>er</sup>, 3, 4, 6, 13, 15 et 16.

Fait en 2 exemplaires originaux le..... à .....

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

Namur, le 16 mars 1999.

W. TAMINIAUX

## Annexe 2

Modèle de bail à passer  
entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire

ENTRE :

.....  
Ci-après dénommé(e) : « l'opérateur immobilier »,

ET

Monsieur (et Madame) .....

domiciliés au jour de l'entrée dans les lieux à .....

Ci-après dénommé(s) : « le locataire »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1<sup>er</sup>. Objectif de la convention.

La présente convention de location s'inscrit dans le cadre d'une opération de création d'un logement conventionné à loyer modéré par des personnes physiques, laquelle a fait l'objet d'une prime octroyée par la Région wallonne en vertu de l'article 20 du Code wallon du Logement, lequel énonce que :

La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contrepartie de l'aide visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins. »

La présente convention de location est établie sur base du modèle établi par arrêté ministériel du 16 mars 1999, conformément à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques, dont le texte est reproduit en annexe. Toute clause contraire au prescrit des arrêtés du Gouvernement et ministériel précités est réputée non écrite.

La présente convention a pour objet d'organiser la relation contractuelle entre le ménage en état de précarité ou à revenus modestes occupant le logement conventionné et l'opérateur immobilier qui en assure la sous-location.

L'opérateur immobilier détient le logement en vertu d'un bail conclu le .....

pour une durée de 9 ans avec le propriétaire, qui est : .....

.....

## Article 2. Description du bien loué.

L'opérateur immobilier donne en location au locataire, qui accepte après l'avoir visité, à usage exclusif d'habitation, l'immeuble ou la partie d'immeuble sis .....

Le logement est situé au rez-de-chaussée / étage n° ....

L'inventaire des meubles meublant le logement lors de l'entrée dans les lieux est établi contradictoirement et annexé à l'état des lieux d'entrée.

Le locataire ne peut modifier totalement ou partiellement la destination du logement sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier.

## Article 3. Durée.

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de neuf années consécutives, prenant cours le .. /.. /.... pour se terminer le.. /.. /...., sans qu'aucune des deux parties ne puisse y mettre fin avant terme sans l'accord de l'autre ou invoquer la tacite reconduction.

Au plus tard six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente adresse par envoi recommandé à la poste un préavis à l'autre conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

## Article 4. Résiliation anticipée.

L'opérateur immobilier peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 4 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis de trois mois.

Le locataire peut mettre fin anticipativement au bail, dans les conditions et sous les limites fixées par l'article 3 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, moyennant un préavis trois mois.

## Article 5. Loyer et charges.

Le loyer de base d'élève à..... francs / euros par mois.

La provision pour charges s'élève à..... francs / euros par mois.

Ces montants sont payables ensemble, par anticipation et au plus tard le 10 de chaque mois, sans retenue ni compensation, exclusivement et jusqu'à nouvel ordre par virement au compte bancaire de l'opérateur immobilier, soit le n° .....

Le loyer de base est adapté annuellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), selon la formule :

loyer de base x indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention  
indice du mois qui précède l'entrée en vigueur de la convention, soit..... points (base....)

Les charges comprennent les consommations d'eau, de gaz et d'électricité ainsi, éventuellement, qu'une quote-part dans les frais communs de l'immeuble.

L'abonnement aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de radio, de télévision, de téléphone et autres (coditel, etc.) sont à la charge exclusive de l'opérateur immobilier.

Un décompte des consommations est dressé à la date anniversaire de la convention. Le locataire peut, sur demande consulter au siège social de l'opérateur immobilier les justificatifs qui le concernent. Le solde négatif du décompte annuel est réclamé au locataire, le solde positif lui est restitué.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour l'eau, le locataire intervient dans le coût de la consommation de l'ensemble de l'immeuble à raison de.....

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par l'opérateur immobilier ou le syndic de la copropriété. Le décompte est établi suivant relevé des compteurs et/ou suivant quotités fixes. S'il n'existe pas de compteurs de chauffage, le locataire intervient dans le coût de la consommation de l'ensemble de l'immeuble à raison de.....

Les parties renoncent à la faculté de demander la révision du loyer sur la base de l'article 7 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, laquelle fixe les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

## Article 6. Garantie locative.

Le locataire constitue, comme garantie de ses obligations, une garantie d'un montant équivalent à trois fois le loyer de base :

soit à verser sur un compte bancaire bloqué, individualisé au nom du locataire, ouvert auprès d'un organisme bancaire de son choix mais ayant son siège social ou d'exploitation sur le territoire belge;

soit moyennant la délivrance à l'opérateur immobilier d'une lettre de garantie émanant du C.P.A.S.;

soit moyennant la constitution d'une caution bancaire.

Le locataire constitue la garantie en une fois / en... versements de..... francs chacun.

La garantie locative, en principal et intérêts, est versée en fin de bail à la partie désignée, soit par l'accord conclu entre elles au plus tard à la fin du bail, soit par un jugement coulé en force de chose jugée et, en tout état de cause, moyennant la production à l'organisme bancaire de cet accord ou de la copie de ce jugement.

## Article 7. Etat des lieux et remise des clés.

Un état des lieux écrit, détaillé et contradictoire est dressé par l'opérateur immobilier et le locataire, lors de la prise de possession du logement par ce dernier, ainsi que lors de sa remise définitive à l'opérateur immobilier. La partie souhaitant se faire assister ou représenter par un tiers (expert, avocat,...) en supporte seule les frais. A l'état des lieux sont annexés :

l'inventaire des meubles meublants,

le relevé des compteurs et calorimètres,

la liste des clés remises.

Le locataire est tenu de restituer le logement dans l'état initial, compte tenu de l'usure normale et de la vétusté et sans préjudice de l'application de l'article 9 relatif au sort des modifications apportées au logement.

Les clés sont remises en mains propres à l'opérateur immobilier ou à la personne désignée par lui, le dernier jour d'occupation et ce avant 16 heures. Il est expressément convenu entre parties que le locataire reste tenu du paiement d'une indemnité d'occupation journalière égale au trentième du dernier loyer jusqu'à la remise effective des clés.

Article 8. Occupation par des tiers, cession et sous-location.

Le logement ne peut en aucune manière accueillir, même temporairement, un nombre de personnes supérieur à sa capacité normale fixée à..... personnes.

Aucune personne supplémentaire à la capacité normale du logement ne peut y être hébergée ou s'y faire domicilier, même temporairement, sans l'accord préalable de l'opérateur immobilier.

La résiliation du présent contrat est opposable de plein droit à la ou aux personnes autorisées par l'opérateur immobilier à cohabiter avec le locataire.

Il est interdit de sous-louer le logement ou de céder les droits nés du présent contrat, même temporairement ou partiellement.

Article 9. Modifications au logement.

Le locataire ne peut apporter au logement aucune modification, transformation ou aménagement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier.

En cas de modification, transformation ou aménagement apporté sans cet accord, l'opérateur immobilier pourra, sans préjudice de la réclamation, devant le Tribunal compétent, de dommages-intérêts :

soit exiger le rétablissement du logement en son état initial, aux frais du locataire;

soit conserver les modifications apportées sans indemnité.

En cas de modification transformation ou aménagement apporté avec cet accord et pour autant que les règles de l'art aient été respectées, l'opérateur immobilier pourra :

soit rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre;

soit payer une somme égale à la plus-value acquise par l'immeuble ensuite de ces travaux.

Article 10. Entretiens et réparations.

Les travaux d'entretien normal, les réparations locatives et les réparations des dégâts causés par la faute ou la négligence du locataire ou des personnes dont il doit répondre restent entièrement à sa charge.

Sont notamment à la charge exclusive du locataire :

la protection et l'entretien régulier des installations et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage;

le ramonage annuel des cheminées;

l'entretien des sonneries;

l'entretien des sanitaires, de la robinetterie, conduites gouttières, égouts et décharges, notamment ensuite de gelées;

le remplacement des serrures en cas de perte ou détérioration des clés;

l'entretien des jardins, cours et dépendances;

le remplacement des vitres et glaces brisées ou fendues pour quelque cause que ce soit.

Le locataire est responsable des dégâts provoqués notamment par :

l'utilisation de produits d'entretien notoirement inadaptés;

les déménageurs à son service ou à celui des personnes dont il doit répondre;

les animaux présents dans son logement;

Ni le locataire, ni l'opérateur immobilier, ne sont responsables des dégâts

causés par :

l'usure normale, la vétusté;

les vices de construction et les vices cachés;

le cas fortuit ou la force majeure.

Le locataire n'est pas tenu des grosses réparations (réparations aux toitures, au gros œuvre, les peintures extérieures, interventions sur les installations techniques excédant la notion d'entretien normal,...). Il a toutefois l'obligation de prévenir sans délai l'opérateur immobilier lorsqu'il constate la nécessité d'effectuer des travaux incombant au propriétaire.

Article 11. Obligations du locataire.

a) occupation en bon père de famille

Le locataire et les personnes dont il doit répondre se comportent en bon père de famille et respecte des relations de bon voisinage, notamment :

il maintient le logement, les meubles et les autres objets mis à sa disposition en bon état d'entretien et de propreté;

il prévient l'opérateur immobilier de la survenance de dégâts à l'immeuble, quelle qu'en soit la cause;

il respecte le calme des autres occupants de l'immeuble, particulièrement de 22 h à 7 h;

il ne prête ni ne reproduit les clés du logement;

il n'utilise aucun appareil de chauffage d'appoint, fonctionnant à l'électricité, au bois, au gaz, au pétrole ou à toute autre combustible sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier;

il ne fait entrer aucun animal ni ne gare aucun véhicule à moteur dans son logement, les communs ou les jardins, cours et dépendances, sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier;

il ne place d'antenne ou autre appareil ou installation sur la toiture sans l'accord préalable et écrit de l'opérateur immobilier

il entretient le jardin et ne coupe les arbres et arbustes sur pied sans l'autorisation préalable et écrite de l'opérateur immobilier.

b) obligations communes aux locataires d'un même immeuble

Les locataires d'un même immeuble sont solidairement responsables de l'entretien et de la propreté des parties communes (allée et marches d'accès, porte d'entrée, halls et paliers, escaliers et ascenseurs, fenêtres des halls, paliers et escaliers, sanitaires et autres pièces communes).

Le locataire s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et le règlement de copropriété pour autant que l'opérateur immobilier ou le syndic lui en destine un exemplaire conformément à la loi.

## c) assurance

Le locataire assure dès son entrée dans les lieux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour un montant agréé par l'opérateur immobilier sa responsabilité civile en matière de foudre, incendie, dégâts des eaux, explosion et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il assure également son mobilier.

Il délivre à la première demande de l'opérateur immobilier une copie de la police souscrite à ces fins et la preuve du paiement des primes.

Cette police porte une clause aux termes de laquelle la suspension ou la résiliation du contrat d'assurance, pour quelque cause que ce soit, ne peut intervenir qu'un mois après la signification à l'opérateur immobilier par la compagnie d'assurance de la décision de suspendre ou de résilier le contrat.

## d) visite des lieux

La personne désignée par l'opérateur immobilier visite, si elle l'estime nécessaire, le logement une fois tous les... mois, afin de vérifier la bonne exécution par le locataire de ses obligations. Il fixe à cet effet jour et heure avec ce dernier.

En cas de mise en vente de l'immeuble, ainsi que lors des trois derniers mois du bail, le locataire ne peut s'opposer à l'apposition d'affiches pour la mise en vente ou en location, ainsi qu'aux visites du bien à raison de deux demi-jours par semaine, à fixer avec le propriétaire ou avec l'opérateur immobilier.

## Article 12. Taxes et impôts

Seuls les taxes et impôts afférents à l'occupation du logement sont à la charge du locataire (immondices, etc.), ce proportionnellement à la durée de son occupation.

Le précompte immobilier ne peut être mis à la charge du locataire.

A l'initiative du locataire qui remplira en temps utile le formulaire de demande de réduction du précompte immobilier dont il pourrait bénéficier, l'opérateur immobilier transmet ce document au propriétaire qui l'introduit auprès de l'Administration des Finances. Dans les deux mois suivant celui de l'octroi de cette réduction, le propriétaire rembourse au locataire, par l'entremise de l'opérateur immobilier, le montant de celle-ci ou l'avertit qu'il peut la déduire de son prochain loyer.

## Article 13. Accompagnement social.

Les clauses du présent contrat sont stipulées dans l'intérêt commun des parties. Celles-ci s'engagent à privilégier toute tentative de résolution amiable des différents éventuels.

L'opérateur immobilier a en outre pour mission : (à compléter en fonction du type d'opérateur immobilier) :

.....  
 .....

## Article 14. Litiges et manquements graves.

En cas de désaccord persistant, la partie la plus diligente peut lancer la procédure de conciliation devant le juge de paix ou préférer saisir directement le juge de paix du lieu du bien.

Tout manquement grave ou répété du locataire aux obligations nées du présent contrat déterminera l'opérateur immobilier, à défaut d'arrangement amiable, à saisir le Tribunal compétent.

Le non-paiement de quelque somme que ce soit (loyer, charges, caution, etc...), plus de 10 jours après son échéance produit, dès le premier rappel écrit et sans qu'il soit nécessaire de rédiger une mise en demeure, un intérêt au taux légal.

## Article 15. Election de domicile et état civil.

Pour la bonne exécution du présent contrat, le locataire déclare élire domicile dans les lieux loués, même après son départ, sauf preuve de son inscription à une autre adresse dans les registres de la population d'une commune belge.

Le locataire avertit sans délai l'opérateur immobilier d'une modification dans son état civil.

## Article 16. Décès du locataire.

Le bail, conclu en considération expresse de l'identité du locataire, prend fin de plein droit en cas de décès de celui-ci. Toutefois, les héritiers sont tenus de respecter le délai de préavis fixé à l'article 4, alinéa 2.

## Article 17. Enregistrement.

Le locataire pourvoit à l'enregistrement du présent contrat.

Les frais y afférents qui en résultent sont supportés par moitié par chaque partie.

## Article 18. Clauses particulières

(A compléter notamment lorsque l'échéance du sous-bail est postérieure à celle de la location principale, conformément à l'article 8, § 4, de l'A.G.W. du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.)

.....  
 .....

## Article 4, § 2, alinéas 5 et 6, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil :

« Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer. »

Approuvé la rature de .... lignes et de .... mots, réputés nuls :

établi en 3 exemplaires (pour le propriétaire, l'opérateur immobilier et le locataire) à .....  
 le.....

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 16 mars 1999 relatif aux modèles de baux à passer entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire dans le cadre d'une opération de création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

Namur, le 16 mars 1999.

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 1369

[C - 99/27257]

**16. MÄRZ 1999 — Ministerialerlass bezüglich der Muster der im Rahmen eines Vorgangs zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen zwischen dem Antragsteller und dem Immobilienvermittler und zwischen dem Immobilienvermittler und dem Untermieter abzuschließenden Mietverträge**

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
 Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 20;  
 Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen,  
 Beschließt:

**Artikel 1** - Das Muster des zwischen dem Antragsteller und dem Immobilienvermittler im Rahmen eines Vorgangs zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen abzuschließenden Mietvertrags wird gemäß der Anlage 1 zum vorliegenden Erlass festgelegt.

**Art. 2** - Das Muster des zwischen dem Immobilienvermittler und dem Untermieter im Rahmen eines Vorgangs zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen abzuschließenden Mietvertrags wird gemäß der Anlage 2 zum vorliegenden Erlass festgelegt.

**Art. 3** - Der vorliegende Erlass wird am 1. März 1999 wirksam.

Namur, den 16. März 1999

W. TAMINIAUX

—  
 Anlage 1

Muster des zwischen dem Antragsteller und dem Immobilienvermittler abzuschließenden Mietvertrags  
 (Hauptvermietung)

ZWISCHEN:

Herrn (und Frau) .....  
 weiter unten «Eigentümer» genannt,

UND

.....  
 weiter unten «Immobilienvermittler» genannt,

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

Artikel 1 B Zweck der Vereinbarung

Die vorliegende Mietvereinbarung ist Teil eines Vorgangs zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnung durch natürliche Personen, die Gegenstand einer durch die Wallonische Region gewährten Prämie gemäß Artikel 20 des Wallonischen Wohngesetzbuches gewesen ist, der wie folgt lautet:

«Die Region gewährt den Haushalten eine Beihilfe zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen Wohnung.

Die Wohnung gilt als vereinbarungsgebunden, wenn sich der Haushalt dazu verpflichtet sie als Ausgleich für die in Absatz 1 erwähnte Beihilfe einem Immobilienvermittler zur Vermietung freizugeben. Der Immobilienvermittler untervermietet die Wohnung als Hauptwohnsitz an einen Untermieter mit geringem Einkommen oder in prekären Verhältnissen zu einem maßvollen Mietpreis.

Die Bestimmung als vereinbarungsgebundene Wohnung muss mindestens neun Jahre dauern.»

Die vorliegende Mietvereinbarung wird auf der Grundlage des durch den Ministerialerlass vom 16. März 1999, gemäß Artikel 8 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen festgelegten Musters festgelegt, dessen Text in der Anlage beigelegt ist.

Sie hat als Zweck die vertragliche Beziehung zwischen dem Haushalt, der die vereinbarungsgebundene Wohnung besitzt, und dem Immobilienvermittler, der ihre Untervermietung zugunsten eines Haushalts in prekären Verhältnissen oder mit geringem Einkommen sichert, zu organisieren.

Art. 2 - Beschreibung des vermieteten Gegenstands

Der Eigentümer vermietet die Immobilie oder den Immobilienanteil, gelegen in

..... an den Immobilienvermittler,

der - nach Besichtigung - damit einverstanden ist und sie/ihn

ausschließlich zur Untervermietung und ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt.

Die Wohnung befindet sich auf dem Erdgeschoss/der ..... Etage.

Der Immobilienvermittler darf die Zweckbestimmung der Wohnung weder ganz noch teilweise ohne die vorherige und schriftliche Zustimmung des Eigentümers ändern.

Art. 3 - Dauer

Die vorliegende Vereinbarung wird für eine genaue Dauer von neun aufeinanderfolgenden Jahren abgeschlossen, die am selben Datum wie der durch den Immobilienvermittler und den untermietenden Haushalt gemäß dem in der Anlage befindlichen Muster unterschriebene Mietvertrag anfängt.

Spätestens sechs Monate vor Ablauf des Mietvertrags schickt die betreibende Partei der anderen Partei per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief einen Kündigungsbrief gemäß Artikel 3, § 1 des Abschnitts II des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches.

Der Eigentümer kann dem Mietvertrag vorzeitig ein Ende setzen, dies unter den Bedingungen und in den Grenzen, die durch Artikel 3 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches festgelegt werden und mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist.

Der Immobilienvermittler kann dem Mietvertrag vorzeitig ein Ende setzen, dies unter den Bedingungen und in den Grenzen, die durch Artikel 3 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches festgelegt werden und mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

#### Art. 4 - Miete

Die Grundmiete beträgt ..... Franken/ Euro pro Monat.

Die Grundmiete wird jährlich an die Änderung des Indexes der Verbraucherpreise (Gesundheitsindex) gemäß der nachstehenden Formel angepasst:

Grundmiete x Index des Monats vor dem Inkrafttreten der Vereinbarung  
Index des Monats vor dem Inkrafttreten der Vereinbarung, nämlich ... Punkte (Basis ...)

Die Parteien verzichten auf die Möglichkeit eine Revision der Miete auf der Grundlage des Artikels 7 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels III des Zivilgesetzbuches, der die besonderen Regeln bezüglich des Hauptwohnsitzes des Mieters festsetzt, zu verlangen.

#### Art. 5 - Rücknahme durch den Eigentümer des zugunsten des Untermieters abgeschlossenen Mietvertrags.

Wenn der Untermieter die Wohnung vor Ablauf des mit dem Immobilienvermittler abgeschlossenen Mietvertrags verläßt, so sucht sich letzterer einen anderen Untermieter und schließt mit ihm einen Mietvertrag, der nicht vor dem ursprünglichen Mietvertrag enden darf.

In diesem Fall wird der Mietzins nach Belieben und im gegenseitigen Einvernehmen durch den Eigentümer und den Untermieter festgesetzt. Bis zum Ende der durch die vorliegende Vereinbarung gedeckten Periode darf dieser Betrag jedoch nicht höher sein als die Miete, die der erste Untermieter gezahlt hätte.

Am Ende derselben Periode übernimmt der Eigentümer wieder unter eigenem Namen den durch den Immobilienvermittler und den Untermieter abgeschlossenen Mietvertrag.

#### Art. 6 - Mietgarantie

Der Eigentümer und der Immobilienvermittler befreien sich gegenseitig von der Verpflichtung eine Mietgarantie anzulegen.

#### Art. 7 - Weitere vertragliche Bestimmungen

Für alles was nicht durch die Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung betroffen ist, folgen die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienvermittler denselben vertraglichen Regeln wie denen, die die gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen des Immobilienvermittlers und des Untermieters regeln, gemäß dem in der Anlage befindlichen Vereinbarungsmuster, mit Ausnahme ihrer Artikel 1, 3, 4, 6, 13, 15 und 16.

In doppelter Ausfertigung ausgestellt am ..... in .....

Gesehen, um dem Ministerialerlass vom 16. März 1999 bezüglich der im Rahmen eines Vorgangs zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen zwischen dem Antragsteller und dem Immobilienvermittler und zwischen dem Immobilienvermittler und dem Untermieter abzuschließenden Mietverträge beigelegt zu werden.

Namur, den 16. März 1999

W. TAMINIAUX

### Anlage 2

Muster des zwischen dem Immobilienvermittler und dem Untermieter  
abzuschließenden Mietvertrags

ZWISCHEN:

.....  
weiter unten «Immobilienvermittler» genannt,

UND

Herrn (und Frau) .....  
wohnhaft in ..... am Tage des Einzugs in die Wohnung

weiter unten «Mieter» genannt,

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

Artikel 1 - Zweck der Vereinbarung

Die vorliegende Mietvereinbarung ist Teil eines Vorgangs zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnung durch natürliche Personen, die Gegenstand einer durch die Wallonische Region gewährten Prämie gemäß Artikel 20 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches gewesen ist, der wie folgt lautet:

«Die Region gewährt den Haushalten eine Beihilfe zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen Wohnung.

Die Wohnung gilt als vereinbarungsgebunden, wenn sich der Haushalt dazu verpflichtet sie als Ausgleich für die in Absatz 1 erwähnte Beihilfe einem Immobilienvermittler zur Vermietung freizugeben. Der Immobilienvermittler untervermietet die Wohnung als Hauptwohnsitz an einen Untermieter mit geringem Einkommen oder in prekären Verhältnissen zu einem maßvollen Mietpreis.

Die Bestimmung als vereinbarungsgebundene Wohnung muss mindestens neun Jahre dauern.»

Die vorliegende Mietvereinbarung wird auf der Grundlage des durch den Ministerialerlass vom 16. März 1999, gemäß Artikel 8 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen festgelegten Musters festgelegt, dessen Text in der Anlage beigefügt ist. Jegliche Klausel, die im Gegensatz zu den Bestimmungen der vorerwähnten Erlasse der Regierung und des Ministers steht, ist nicht gültig.

Die vorliegende Vereinbarung hat als Zweck die vertragliche Beziehung zwischen dem Haushalt in prekären Verhältnissen oder mit geringem Einkommen, der die vereinbarungsgebundene Wohnung bewohnt, und dem Immobilienvermittler, der ihre Untervermietung sichert, zu organisieren.

Der Immobilienvermittler hält die Wohnung gemäß einem Mietvertrag, der am ..... mit dem Eigentümer, .. für eine Dauer von neun Jahren abgeschlossen worden ist.

#### Art. 2 - Beschreibung des vermieteten Gegenstands

Der Immobilienvermittler vermietet die Immobilie oder den Immobilienteil, gelegen in .., an den Mieter, der - nach Besichtigung - damit einverstanden ist und sie/ihn ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt.

Die Wohnung befindet sich auf dem Erdgeschoss/der ... Etage.

Das Inventar der beim Einzug in die Wohnung befindlichen Möbel wird in Gegenwart der Parteien aufgestellt und dem Ortsbefund der Wohnung beigefügt.

Der Mieter darf die Zweckbestimmung der Wohnung weder ganz noch teilweise ohne die vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers ändern.

#### Art. 3 - Dauer

Die vorliegende Vereinbarung wird für eine genaue Dauer von neun aufeinanderfolgenden Jahren abgeschlossen, die am ..../..../.. anfängt, ohne dass irgendeine der Parteien der Vereinbarung vorzeitig ohne die Zustimmung der anderen Partei ein Ende setzen oder sich auf stillschweigende Verlängerung berufen kann.

Spätestens sechs Monate vor Ablauf des Mietvertrags schickt die betreibende Partei der anderen Partei per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief einen Kündigungsbrief gemäß Artikel 3, § 1 des Abschnitts II des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches.

#### Art. 4 - Vorzeitige Kündigung

Der Immobilienvermittler kann dem Mietvertrag vorzeitig ein Ende setzen, dies unter den Bedingungen und in den Grenzen, die durch Artikel 4 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches festgelegt werden und mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Der Mieter kann dem Mietvertrag vorzeitig ein Ende setzen, dies unter den Bedingungen und in den Grenzen, die durch Artikel 3 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches festgelegt werden und mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

#### Art. 5 - Miete und Nebenkosten

Die Grundmiete beträgt ..... Franken/ Euro pro Monat.

Die Vorschusszahlung für die Nebenkosten beträgt ..... Franken/Euro pro Monat.

Diese Beträge sind zusammen, im voraus und spätestens am 10. eines jeden Monats zahlbar, ohne Abzug bzw. Ausgleich, ausschließlich und bis auf weiteres per Überweisung auf das Bankkonto des Immobilienvermittlers mit der Nummer.....

Die Grundmiete wird jährlich an die Änderung des Indexes der Verbraucherpreise (Gesundheitsindex) gemäß der nachstehenden Formel angepasst:

$$\frac{\text{Grundmiete x Index des Monats vor dem Jahrestag des Inkrafttretens der Vereinbarung}}{\text{Index des Monats vor dem Inkrafttreten der Vereinbarung, nämlich ... Punkte (Basis ...)}}$$

Die Nebenkosten enthalten den Wasser-, Gas- und Stromverbrauch sowie eventuell eine Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten der Immobilie.

Die Anschlussgebühren für Wasser, Gas, Strom, Rundfunk, Fernsehen, Telefon usw. (Kabelfernsehen, usw.) gehen ausschließlich zu Lasten des Immobilienvermittlers.

Eine Abrechnung der verbrauchten Mengen wird am Jahrestag der Vereinbarung aufgestellt. Auf Antrag kann der Mieter am Gesellschaftssitz des Immobilienvermittlers Einsicht in die ihn betreffenden Belege nehmen. Der Debetsaldo der jährlichen Abrechnung ist vom Mieter zu zahlen, der Aktivsaldo wird ihm zurückerstattet.

Wenn es keine individuellen Wasserzähler gibt, beteiligt sich der Mieter an den gesamten Verbrauchskosten der Immobilie in Höhe von .....

Besteht eine kollektive Heizungsanlage oder Anlage zur Produktion von Warmwasser in der Immobilie, so werden die damit verbundenen Kosten durch den Immobilienvermittler oder den Verwalter des Miteigentums erfasst. Die Abrechnung erfolgt gemäß den Zählerangaben und/oder gemäß festgesetzten Mengen. Wenn es keine Wärmezähler gibt, beteiligt sich der Mieter an den gesamten Verbrauchskosten der Immobilie in Höhe von .....

Die Parteien verzichten auf die Möglichkeit eine Revision der Miete auf der Grundlage des Artikels 7 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels III des Zivilgesetzbuches, der die besonderen Regeln bezüglich des Hauptwohnsitzes des Mieters festsetzt, zu verlangen.

#### Art. 6 - Mietgarantie

Als Garantie für seine Verpflichtungen bildet der Mieter einen Garantiebetrag, der drei Grundmieten entspricht: entweder auf einem gesperrten unter seinem Namen eröffneten Bankkonto, das bei einer Bankeinrichtung seiner Wahl, die aber ihren Gesellschaftssitz oder ihren Betriebssitz auf belgischem Gebiet haben muss, eröffnet wurde;

oder mittels eines durch das ÖSHZ ausgestellten Garantiebriefes zugunsten des Immobilienvermittlers;

oder mittels einer Bankbürgschaft.

Der Mieter zahlt die Garantie in einem einzigen Betrag/ durch .... Zahlungen von je ..... Franken ein.

Die Mietgarantie, Kapital und Zinsen, wird am Ende des Mietvertrags der Partei überwiesen, die entweder durch die spätestens am Ende des Mietvertrags durch die zwischen den Parteien abgeschlossene Vereinbarung oder die durch ein rechtskräftig gewordenes Urteil bezeichnet wird, und jedenfalls nach Vorlage dieser Vereinbarung oder der Abschrift des Urteils bei der Bankeinrichtung.



#### Art. 7 - Ortsbefund der Wohnung und Schlüsselübergabe

Ein schriftlicher, detaillierter und kontradiktorischer Ortsbefund wird durch den Immobilienvermittler und den Mieter aufgestellt, dies bei der Inbesitznahme der Wohnung durch letzteren sowie bei deren endgültigen Rückgabe an den Immobilienvermittler. Die Partei, die sich dabei durch einen Dritten (Sachverständiger, Anwalt, Y) helfen oder vertreten lässt, trägt diese Kosten allein. Dem Ortsbefund werden folgende Dokumente beigelegt:

- das Inventar des Mobiliars,
- der Stand der Zähler und Kalorienzähler,
- die Liste der gegebenen Schlüssel.

Der Mieter muß die Wohnung in ihrem Originalzustand zurückgeben, unter Berücksichtigung des üblichen Verschleißes und der Überalterung und unbeschadet der Anwendung des Artikels 9 bezüglich der Bestimmung der an der Wohnung angebrachten Änderungen.

Am letzten Tag der Bewohnung vor 16 Uhr werden die Schlüssel dem Immobilienvermittler oder der durch ihn bezeichneten Person persönlich übergeben. Es wird unter den Parteien ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter bis zur tatsächlichen Übergabe der Schlüssel eine tägliche Bewohnungsentschädigung, die einem Dreißigstel der letzten Miete entspricht, schuldig bleibt.

#### Art. 8 - Bewohnung durch Dritte, Abtretung und Untervermietung

In der Wohnung dürfen auf keinen Fall, sei es auch zeitweise, mehr Personen wohnen als die normale Aufnahmekapazität, nämlich .... Personen, zuläßt.

Ohne die vorherige Erlaubnis des Immobilienvermittlers darf keine weitere Person über der normalen Aufnahmekapazität aufgenommen werden oder dort ihren Wohnsitz haben, sei es auch zeitweise.

Die Kündigung des vorliegenden Vertrags gilt auch von rechts wegen für die Person(en), die mit der Erlaubnis des Immobilienvermittlers mit dem Mieter zusammen wohnt bzw. wohnen.

Es ist verboten die Wohnung unterzuvermieten oder die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Rechte zu veräußern, sei es auch teilweise oder zeitweise.

#### Art. 9 - Änderungen an der Wohnung

Ohne die vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers darf der Mieter die Wohnung, sowohl drinnen als auch draußen, weder ändern noch umbauen noch umgestalten.

Falls er ohne diese Zustimmung die Wohnung ändert, umbaut oder umgestaltet, kann der Immobilienvermittler, unbeschadet der Klage auf Schadensersatz vor dem zuständigen Gerichtshof:

- entweder fordern, dass der Mieter die Wohnung auf eigene Kosten in ihren Originalzustand zurücksetzt;
- oder die angebrachten Änderungen ohne Entschädigung behalten.

Wenn die Wohnung mit der Zustimmung des Immobilienvermittlers geändert, umgebaut oder umgestaltet wurde und soweit fachmännisch gearbeitet wurde, kann letzterer:

- entweder den Gegenwert der Materialien und der Arbeitskosten zurückerstatten;
- oder einen Betrag, der dem durch das Gebäude dank dieser Arbeiten erhaltenen Mehrwert entspricht, zahlen.

#### Art. 10 - Unterhalt und Reparaturen

Die normalen Unterhaltsarbeiten, die zu Lasten des Mieters gehenden Reparaturen und die Behebung von durch Verschulden oder Fahrlässigkeit des Mieters oder der Personen, für welche er verantwortlich ist, verursachten Schäden bleiben zu seinen Lasten.

Die folgenden Arbeiten gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters:

- der Schutz und die regelmäßige Wartung der Wasser-, Gas-, Strom- und Heizungsanlagen und -leitungen;
  - das jährliche Schornsteinfegen;
  - die Wartung der Klingelanlage;
  - die Wartung der Sanitäreanlagen, der Armaturen, der Dachrinnen, der Kanalisation und Abwasserleitungen, insbesondere bei Frost;
  - das Ersetzen der Schlösser bei Verlust oder Beschädigung der Schlüssel;
  - der Unterhalt der Gärten, Höfe und Nebengebäude;
  - das Ersetzen der aus jedem möglichen Grund gebrochenen oder rissig gewordenen Fensterscheiben.
- Der Mieter ist u.a. für die Schäden verantwortlich, die durch:
- die Benutzung von Putz- und Pflegemitteln, die bekanntlich unangepasst sind;
  - Möbelpacker, die für ihn oder für Personen, für welche er verantwortlich ist, arbeiten;
  - in seiner Wohnung lebende Tiere,

verursacht werden.

Weder der Mieter noch der Immobilienvermittler sind für Schäden verantwortlich, die durch:

- die normale Abnutzung oder die Überalterung;
- Konstruktionsfehler und verborgene Mängel;
- Zufall oder höhere Gewalt,

verursacht werden.

Der Mieter muss für größere Reparaturarbeiten nicht aufkommen (Reparaturen an den Dächern und am Rohbau, draußen ausgeführte Malerarbeiten, Arbeiten an den technischen Anlagen, die umfangreicher als normale Wartungsarbeiten sind, ...). Er muss aber den Immobilienvermittler sofort benachrichtigen, wenn er feststellt, dass Arbeiten, die dem Eigentümer obliegen, notwendig sind.

#### Art. 11 - Verpflichtungen des Mieters

##### a) Bewohnung mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters

Der Mieter und die Personen, für welche er verantwortlich ist, bewohnen die Wohnung mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters und sorgen für gute Beziehungen mit der Nachbarschaft

Er hält die Wohnung, die Möbel und die anderen zu seiner Verfügung stehenden Gegenstände sauber und in einem guten Zustand;

Er benachrichtigt den Immobilienvermittler über das Auftreten von Schäden an dem Gebäude, was auch immer die Ursache ist;

Er stört die Ruhe der anderen Bewohner nicht, besonders von 22 bis 7 Uhr;

Er verleiht nicht die Schlüssel der Wohnung und läßt sie nicht nachmachen;

Er gebraucht keinen zusätzlichen Heizkörper, der mit Strom, Holz, Gas, Petroleum oder jedem anderen Brennstoff betrieben wird, ohne vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers;

Er läßt kein Tier und kein motorisiertes Fahrzeug in seine Wohnung, in die gemeinschaftlichen Gebäudeteile oder die Gärten, Höfe und Nebengebäude, ohne vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers;

Er installiert weder Antenne noch Apparat noch Anlage auf dem Dach, ohne vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers;

Er pflegt den Garten und schneidet keine der stehenden Bäume oder Sträucher ab, ohne vorherige und schriftliche Zustimmung des Immobilienvermittlers.

b) Gemeinschaftliche Verpflichtungen, die für alle Bewohner eines Gebäudes gelten

Die Mieter eines Gebäudes sind solidarisch für den Unterhalt und die Sauberkeit der gemeinschaftlichen Teile verantwortlich (Zugang und Außentreppe, Eingangstür, Dielen und Treppenpodeste, Treppen und Aufzüge, Fenster der Dielen, Treppenpodeste und Treppen, Sanitäranlagen und andere gemeinschaftliche Räume).

Der Mieter verpflichtet sich die Hausordnung und die Miteigentumsordnung zu beachten, soweit er gemäß dem Gesetz ein Exemplar davon vom Immobilienvermittler oder vom Hausverwalter bekommen hat.

c) Versicherung

Sobald er in die Wohnung einzieht, schließt der Mieter bei einer bekanntlich zahlungsfähigen Versicherungsgesellschaft und für einen durch den Immobilienvermittler angenommenen Betrag eine Versicherung ab, die seine zivilrechtliche Haftung in Sachen Blitzschlag, Brand, Wasserschaden, Explosion und damit verbundene Risiken sowie seine Haftung für Schäden an der Mietsache und für Schadenersatzklagen der Nachbarn deckt. Er versichert auch sein Mobiliar.

Auf der ersten Anfrage des Immobilienvermittlers gibt er eine Abschrift der zu diesem Zweck abgeschlossenen Versicherungspolice und den Nachweis für die Zahlung der Prämien heraus.

In dieser Police steht eine Klausel, wonach die Aufhebung oder die Auflösung des Versicherungsvertrags, was immer die Ursache ist, erst einen Monat nach der Zustellung durch die Versicherungsgesellschaft der Aufhebungs- bzw. Auflösungsentscheidung an den Immobilienvermittler erfolgen kann.

d) Besichtigung der Wohnung

Wenn sie es für notwendig hält, besucht die durch den Immobilienvermittler bezeichnete Person die Wohnung einmal alle Y. Monate, um zu kontrollieren, dass der Mieter seinen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommt. Dazu vereinbart sie einen Tag und eine Zeit mit dem Mieter.

Falls das Gebäude verkauft werden soll, sowie während der letzten drei Monate des Mietvertrags darf der Mieter sich der Anbringung von Plakaten bezüglich des Verkaufs oder der Vermietung, sowie den Besichtigungen der Wohnung an zwei halben Tagen pro Woche, die mit dem Eigentümer oder dem Immobilienvermittler zu vereinbaren sind, nicht widersetzen.

Art. 12 - Steuern und Abgaben

Nur die mit der Bewohnung verbundenen Steuern und Abgaben gehen zu Lasten des Mieters (Müllabfuhr, usw.), dies im Verhältnis zu der Dauer der Bewohnung.

Der Immobilienvorabzug darf niemals dem Mieter berechnet werden.

Auf Initiative des Mieters, der das Formular für den Antrag auf Reduzierung des Immobilienvorabzugs, in deren Genuss er gelangen könnte, rechtzeitig ausfüllen wird, übermittelt der Immobilienvermittler dieses Dokument dem Eigentümer, der es bei der Finanzverwaltung einreicht. Innerhalb von zwei Monaten nach dem Monat der Gewährung dieser Reduzierung erstattet der Eigentümer dem Mieter durch die Vermittlung des Immobilienvermittlers den Betrag der Reduzierung oder er informiert ihn, dass er den Betrag von der nächsten Miete abziehen kann.

Art. 13 - Soziale Betreuung

Die Klauseln des vorliegenden Vertrags werden im gemeinsamen Interesse der Parteien festgelegt. Letztere verpflichten sich jeden Versuch einer gütlichen Lösung der eventuellen Meinungsverschiedenheiten zu bevorzugen.

Außerdem hat der Immobilienvermittler als Aufgabe: (je nach der Kategorie des Immobilienvermittlers zu ergänzen): .....

Art. 14 - Schwerwiegende Streitfälle und Widrigkeiten

Bei dauernden Unstimmigkeiten kann die betreibende Partei das Schlichtungsverfahren vor dem Friedensrichter einleiten oder den für den Ort, wo die Wohnung steht, zuständigen Friedensrichter unmittelbar mit der Sache befassten, falls sie lieber so handelt.

Jegliche schwerwiegende oder wiederholte Widrigkeit des Mieters gegen die aus dem vorliegenden Vertrag hervorgehenden Verpflichtungen wird den Immobilienvermittler dazu bringen das zuständige Gericht mit der Sache zu befassten, fall keine gütliche Lösung möglich ist.

Die Nichtbezahlung von was für Summen auch immer (Miete, Nebenkosten, Kautions, usw. ) nach ihrer Fälligkeit hat die Berechnung von Verzugszinsen zu dem gesetzlichen Zinssatz zur Folge, dies ab der ersten schriftlichen Mahnung und ohne dass eine schriftliche Aufforderung verfasst werden muss.

Art. 15 - Wahl des Wohnsitzes und Zivilstand

Um eine ordnungsgemäße Ausführung des vorliegenden Vertrags zu sichern, erklärt der Mieter, dass er seinen Wohnsitz in der gemieteten Wohnung festlegt, dies sogar nach seinem Auszug, es sei denn er beweist, dass er unter einer anderen Adresse in den Bevölkerungsregistern einer belgischen Gemeinde eingetragen ist.

Der Mieter informiert den Immobilienvermittler unverzüglich bei einer Änderung seines Zivilstandes.

Art. 16 - Ableben des Mieters

Der unter ausdrücklicher Berücksichtigung der Identität des Mieters abgeschlossene Mietvertrag endet von Rechts wegen bei seinem Ableben. Die Erben müssen jedoch die in Artikel 4, Absatz 2 festgesetzte Kündigungsfrist beachten.

Art. 17 - Einregistrierung

Der Mieter sorgt für die Einregistrierung des vorliegenden Vertrags.

Die damit verbundenen Kosten werden von jeder Partei zur Hälfte getragen.

## Art. 18 - Besondere Klauseln

(Auszufüllen u.a. wenn die Fälligkeit des Untervermietungsvertrags auf ein späteres Datum als die Hauptvermietung fällt, gemäß Artikel 8, § 4, des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen.)

Artikel 4, § 2, Absätze 5 und 6 des Abschnitts 2 des Kapitels II des Titels VIII des Buches III des Zivilgesetzbuches:

«Wenn der Vermieter den Hauptmietvertrag kündigt, muss der Mieter spätestens am fünfzehnten Tag nach Empfang der Kündigung dem

Untermieter eine Abschrift der Kündigung notifizieren und ihn davon in Kenntnis setzen, dass der Untermietvertrag am selben Tag wie der Hauptmietvertrag gekündigt wird.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag vorzeitig kündigt, muss er dem Untermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten einräumen, ihm eine Abschrift der an den Vermieter gerichteten Kündigung übermitteln und ihm eine Entschädigung in Höhe von drei Mieten zahlen.»

Genehmigung der Streichung von ..... Zeilen und ..... Wörtern, die als nichtig gelten:

Ausgefertigt in drei Exemplaren (für den Eigentümer, den Immobilienvermittler und den Mieter) in ..... am .....

Gesehen, um dem Ministerialerlass vom 16. März 1999 bezüglich der Muster der im Rahmen eines Vorgangs zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen zwischen dem Antragsteller und dem Immobilienvermittler und zwischen dem Immobilienvermittler und dem Untermieter abzuschließenden Mietverträge als Anlage beigefügt zu werden.

Namur, den 16. März 1999

W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 1369

[C - 99/27357]

**16 MAART 1999. — Ministerieel besluit inzake de huurcontractmodellen die moeten worden gebruikt door de aanvrager en de vastgoedbeheerder enerzijds en door de vastgoedbeheerder en de onderhuurder anderzijds in het kader van de oprichting door natuurlijke personen van bescheiden huurwoningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten**

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 20;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur,

Besluit :

**Artikel 1.** Het huurcontractmodel dat moet worden gebruikt door de aanvrager en de vastgoedbeheerder in het kader van de oprichting door natuurlijke personen van bescheiden huurwoningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten, wordt vastgesteld overeenkomstig bijlage 1 van dit besluit.

**Art. 2.** Het huurcontractmodel dat moet worden gebruikt door de vastgoedbeheerder en de onderhuurder in het kader van de oprichting door natuurlijke personen van bescheiden huurwoningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten, wordt vastgesteld overeenkomstig bijlage 2 van dit besluit.

**Art. 3.** Dit besluit heeft uitwerking vanaf 1 maart 1999.

Namen, 16 maart 1999.

W. TAMINIAUX

## Bijlage 1

Huurcontractmodel dat moet worden gebruikt door de aanvrager en de vastgoedbeheerder  
(Hoofdhuur)

TUSSEN :

De Heer (en Mevrouw) .....

Hierna genoemd : « de eigenaar »,

EN

Hierna genoemd : « de vastgoedbeheerder »,

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Artikel één. Doelstelling van de overeenkomst.

Deze overeenkomst past in het kader van een handeling betreffende de oprichting door natuurlijke personen van een bescheiden huurwoning waarvoor een overeenkomst afgesloten is en waarbij voor bedoelde oprichting door het Waalse Gewest een premie werd verleend krachtens artikel 20 van de Waalse Huisvestingscode, waarin het volgende bepaald wordt :

« Het Gewest verleent een tegemoetkoming aan de gezinnen voor het optrekken van een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten.

Een woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst wanneer het gezin zich als tegenprestatie van de in het eerste lid bedoelde tegemoetkoming ertoe verbindt de betrokken woning aan een vastgoedbeheerder te verhuren, die ze als hoofdverblijfplaats tegen een redelijke huurprijs onderverhuurt aan een onderhuurder die een bescheiden inkomen geniet of in een precaire toestand verkeert.

Een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten, moet minstens negen jaar in die hoedanigheid behouden blijven. »

Deze overeenkomst wordt opgesteld op grond van het model dat overeenkomstig artikel 8 van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur, werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 16 maart 1999 dat bedoeld model als bijlage heeft.

Doel van de overeenkomst is het voorzien in een contractuele verhouding tussen enerzijds het gezin dat eigenaar is van de woning waarvoor een overeenkomst werd afgesloten en anderzijds de vastgoedbeheerder, die bedoelde woning onderverhuurt aan een gezin in precaire toestand of aan een gezin met een bescheiden inkomen.

Artikel 2. Omschrijving van het verhuurde goed.

Het pand of pandgedeelte gelegen ... wordt door de eigenaar in huur gegeven aan de vastgoedbeheerder, die de woning aanneemt na ze bezichtigd te hebben en ze uitsluitend voor onderverhuuring als woning bestemt.

De woning bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping/op de .... verdieping.

Zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de eigenaar kan de vastgoedbeheerder de bestemming van de woning noch geheel noch gedeeltelijk wijzigen.

Artikel 3. Duur.

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde duur, namelijk van negen opeenvolgende jaren, die op dezelfde datum aanvangen als de datum waarop het huurcontract tussen de vastgoedbeheerder en het gezin aan wie het pand wordt onderverhuurd volgens het model in bijlage wordt ondertekend.

Uiterlijk zes maanden vóór afloop van het huurcontract richt de meest gereede partij bij ter post aangetekend schrijven een opzegging aan de andere partij overeenkomstig artikel 3, § 1, van afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

De eigenaar mag, mits een vooropzeg van zes maanden, het huurcontract voortijdig beëindigen, onder de voorwaarden en binnen de perken vastgesteld bij artikel 3 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

De vastgoedbeheerder mag, mits een vooropzeg van drie maanden, het huurcontract voortijdig beëindigen, onder de voorwaarden en binnen de perken vastgesteld bij artikel 3 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4. Huurgeld.

Het basishuurgeld bedraagt maandelijks ... frank/euro.

Jaarlijks wordt het huurgeld aangepast aan de evolutie van de index der consumptieprijzen (gezondheidsindex), volgens navolgende formule :

$$\frac{\text{Basishuurgeld} * \text{index van de maand voorafgaand}}{\text{aan de datum waarop de inwerkingtreding van de huurovereenkomst verjaart}} \\ \text{Index van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst,} \\ \text{nl. .... punten (basis .....)}$$

Partijen zien af van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen op grond van artikel 7 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de bijzondere regels voor de huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder worden bepaald.

Artikel 5. Overname van het huurcontract ten bate van de onderhuurder door de eigenaar.

Indien de onderhuurder de woning verlaat vóór het huurcontract dat hij ondertekend heeft met de vastgoedbeheerder, vervalt, wordt door de vastgoedbeheerder een andere onderhuurder aangewezen, met wie hij een huurcontract ondertekent dat niet mag vervallen vóór de vervaldatum van het aanvankelijke huurcontract.

In dat geval wordt het huurbedrag vrij vastgesteld in onderling overleg tussen eigenaar en onderhuurder. Tot na verloop van de periode die door deze overeenkomst gedekt is, wordt bedoeld bedrag evenwel beperkt tot het huurgeld dat door de eerste onderhuurder betaald zou zijn.

Na beëindiging van die periode neemt de eigenaar het huurcontract dat de vastgoedbeheerder met de onderhuurder afgesloten heeft, op eigen naam over.

Artikel 6. Huurwaarborg.

De eigenaar en de vastgoedbeheerder stellen elkaar vrij van de verplichting om een huurwaarborg te stellen.

Artikel 7. Overige contractuele bepalingen.

Voor al wat geen betrekking heeft op de bepalingen van deze overeenkomst wordt in de contractuele verhouding tussen eigenaar en vastgoedbeheerder voorzien door dezelfde contractuele regels als welke die de wederzijds rechten en plichten regelen tussen de vastgoedbeheerder en de onderhuurder, overeenkomstig het overeenkomstmodel als bijlage, de artikelen 1, 3, 4, 6, 13, 15 en 16 uitgezonderd.

Opgesteld in twee oorspronkelijke exemplaren op ..... te .....

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 16 maart 1999 inzake de huurcontractmodellen die moeten worden gebruikt door de aanvrager en de vastgoedbeheerder enerzijds en door de vastgoedbeheerder en de onderhuurder anderzijds in het kader van de oprichting door natuurlijke personen van bescheiden huurwoningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten.

Namen, 16 maart 1999.

## Bijlage 2

Huurcontractmodel dat gebruikt moet worden door de vastgoedbeheerder en de onderhuurder

TUSSEN :

.....  
 Hierna genoemd : « de vastgoedbeheerder »,

EN

De Heer (en Mevrouw) .....

Met woonplaats te ..... op de dag waarop de woning betrokken wordt,

Hierna genoemd : « de huurder »,

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Artikel één. Doelstelling van de overeenkomst.

Deze huurovereenkomst past in het kader van een handeling betreffende de oprichting door natuurlijke personen van een bescheiden huurwoning waarvoor een overeenkomst afgesloten is en waarbij voor bedoelde oprichting een premie werd verleend door het Waalse Gewest krachtens artikel 20 van de Waalse Huisvestingscode, waarin het volgende bepaald wordt :

« Het Gewest verleent een tegemoetkoming aan de gezinnen voor het optrekken van een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten.

Een woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst wanneer het gezin zich als tegenprestatie van de in het eerste lid bedoelde tegemoetkoming ertoe verbindt de betrokken woning aan een vastgoedbeheerder te verhuren, die ze als hoofdverblijfplaats tegen een redelijke huurprijs onderverhuurt aan een onderhuurder die een bescheiden inkomen geniet of in een precaire toestand verkeert.

Een woning waarvoor een overeenkomst is afgesloten, moet minstens negen jaar in die hoedanigheid behouden blijven. »

Deze huurovereenkomst wordt opgesteld op grond van het model dat overeenkomstig artikel 8 van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur, werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 16 maart 1999 dat bedoeld model als bijlage heeft.

Doel van deze overeenkomst is het voorzien in een contractuele verhouding tussen het gezin dat in een precaire toestand verkeert of het gezin met een bescheiden inkomen dat de woning waarvoor een overeenkomst werd afgesloten, betreft en de vastgoedbeheerder, die de woning onderverhuurt.

De vastgoedbeheerder verkeert in het bezit van de woning krachtens een huurcontract dat op Y voor een duur van negen jaar werd ondertekend met de eigenaar genaamd .....

Artikel 2. Beschrijving van het verhuurde goed.

Het pand of pandgedeelte gelegen ..... wordt door de vastgoedbeheerder in huur gegeven aan de huurder, die de woning aanneemt na ze bezichtigd te hebben en ze uitsluitend voor bewoning bestemt.

De woning bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping/op de ... verdieping.

Bij het betrekken van de woning werd de boedelbeschrijving tegensprekelijk vastgelegd en gevoegd bij de ingaande plaatsbeschrijving.

Zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de vastgoedbeheerder kan de huurder de bestemming van de woning noch geheel noch gedeeltelijk wijzigen.

Artikel 3. Duur.

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een onbepaalde duur van negen opeenvolgende jaren, die ingaat op.../.../... en eindigt op.../.../... zonder dat één der beide partijen de overeenkomst voortijdig kan beëindigen zonder instemming van de andere of ze stilzwijgend kan verlengen.

Uiterlijk zes maanden vóór afloop van het huurcontract richt de meest gerede partij bij ter post aangetekend schrijven een opzegging aan de andere partij overeenkomstig artikel 3, § 1, van afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4. Voortijdige huuropzeg.

De vastgoedbeheerder kan het huurcontract voortijdig opzeggen, onder de voorwaarden en binnen de perken bepaald bij artikel 4 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, mits een vooropzeg van drie maanden.

De huurder kan het huurcontract voortijdig opzeggen, onder de voorwaarden en binnen de perken bepaald bij artikel 3 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, mits een vooropzeg van drie maanden.

Artikel 5. Huurgeld en lasten.

Het basishuurgeld bedraagt maandelijks ... frank/euro.

De provisie voor de lasten bedraagt ... frank/euro.

Bedoelde bedragen moeten samen en bij voorbaat betaald worden, uiterlijk op de tiende van elke maand, zonder inhouding noch compensatie, uitsluitend en tot nader orde bij overschrijving op de bankrekening van de vastgoedbeheerder, namelijk nr. ....

Jaarlijks wordt het basishuurgeld aangepast aan de evolutie van de index der consumptieprijzen (gezondheidsindex), volgens navolgende formule :

$$\frac{\text{Basishuurgeld} * \text{index van de maand voorafgaand}}{\text{aan de datum waarop de inwerkingtreding van de huurovereenkomst verjaart}}$$

Index van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst,  
nl. ... punten (basis ...)

In de lasten inbegrepen zijn het verbruik van water, gas, elektriciteit en, eventueel, de eigen bijdrage tot de gemeenschappelijke lasten van het pand.

Het abonnement op de water-, gas- en elektriciteitsvoorzieningen, radio-, televisie- en telefoonaansluitingen zijn uitsluitend ten laste van de vastgoedbeheerder.

Op de datum waarop de overeenkomst verjaart wordt een afrekening van het verbruik opgemaakt. Na aanvraag heeft de huurder het recht om op de maatschappelijke zetel van de vastgoedbeheerder de bewijsstukken in te zien die op hem betrekking hebben. Het debetsaldo van de jaarlijkse afrekening wordt van de huurder geëist; het overschot wordt hem teruggegeven.

Indien er geen eigen meters bestaan voor de watervoorziening, draagt de huurder bij tot de kostprijs van het waterverbruik in het pand tegen ...

Indien er in het pand een collectieve verwarmingsinstallatie en een collectieve installatie voor de verdeling van het warm water staan, worden de daarop betrekking hebbende kosten vastgesteld door de vastgoedbeheerder of de syndicus van het medeëigendom. De afrekening wordt opgemaakt volgens de aanduiding van de meters en/of volgens de vastgestelde aandelen. Indien er geen meters staan voor de verwarming, draagt de huurder tot de verbruikskosten bij voor het geheel van het pand tegen ...

Partijen zien af van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen op grond van artikel 7 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de bijzondere regels voor de huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder worden bepaald.

#### Artikel 6. Huurwaarborg.

Door de huurder wordt als waarborg voor zijn verplichtingen een huurwaarborg gesteld die driemaal het basishuurgeld bedraagt. Dat bedrag moet :

ofwel gestort worden op een geblokkeerde bankrekening, die geïndividualiseerd is op naam van de huurder en geopend bij een bankinstelling door hem gekozen, maar waarvan de maatschappelijke zetel of de exploitatiezetel op Belgisch grondgebied staat;

ofwel gesteld worden door middel van een waarborgschrijven dat door het O.C.M.W. is opgesteld ten behoeve van de vastgoedbeheerder;

ofwel gesteld worden door middel van een bankwaarborg.

De waarborg wordt door de huurder gesteld in één keer / in ... stortingen van elk ... frank.

De huurwaarborg in hoofdgeld en intrest wordt na afloop van het huurcontract aan de aangewezen partij gestort, ofwel door middel van een overeenkomst die uiterlijk op het einde van het huurcontract aangegaan werd tussen beide partijen, ofwel bij een in kracht van gewijsde getreden vonnis en, in ieder geval, mits overlegging aan de bankinstelling van bedoelde overeenkomst of van het afschrift van bedoeld vonnis.

#### Artikel 7. Plaatsbeschrijving en overhandiging van de sleutels.

Door de vastgoedbeheerder en de huurder wordt een schriftelijke, omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt wanneer de huurder de woning in bezit neemt, evenals bij de definitieve teruggave ervan aan de vastgoedbeheerder. De partij die zich daarvoor door een derde wil laten bijstaan (expert, advocaat...) draagt daar zelf de kosten van. Bij de plaatsbeschrijving worden gevoegd :

- de boedelbeschrijving;
- de opname van de meters en de warmtemeters;
- de lijst der overhandigde sleutels.

De huurder is ertoe gehouden de woning in zijn oorspronkelijke staat terug te geven, rekening houdend met het normale gebruik en de ouderdom van de woning en onverminderd de toepassing van artikel 9 met betrekking tot de wijzigingen die de woning heeft ondergaan.

De sleutels worden aan de vastgoedbeheerder zelf overhandigd of aan de persoon die door laatstgenoemde werd aangewezen, op de laatste dag dat de woning betrokken is en vóór 16 uur. Tussen de partijen wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de huurder totdat de sleutels werkelijk werden overhandigd, verplicht blijft een dagelijkse bewoningsvergoeding te betalen die gelijk staat met één dertigste van het laatst betaalde huurgeld.

#### Artikel 8. Bewoning door derden, afstand en onderverhuring.

In geen enkel geval mag in de woning, al was het tijdelijk, een aantal personen worden ondergebracht dat de normale, op ... personen vastgestelde capaciteit van de woning overstijgt.

Zonder voorafgaande instemming van de vastgoedbeheerder mag geen onderdak worden verschaft aan of mag geen woonplaats worden gekozen door een hoger aantal personen dan wat de normale capaciteit van de woning verdragen kan.

De opzegging van dit contract is van rechtswege inroepbaar tegen de persoon of de personen die door vastgoedbeheerder toegelaten werden om samen te wonen met de huurder.

Het is, zelfs tijdelijk of gedeeltelijk, verboden om de woning in onderverhuring te geven of de rechten die uit dit contract zijn ontstaan, af te staan.

#### Artikel 9. Wijzigingen aan de woning.

Het wijzigen, verbouwen of herinrichten van de omgeving en de binnenhuisinrichting van de woning door de huurder is verboden zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de vastgoedbeheerder.

Onverminderd de door hem bij de bevoegde rechtbank ingediende vordering tot schadevergoeding mag de vastgoedbeheerder bij wijzigingen, verbouwingen of herinrichtingen die zonder bedoelde instemming doorgevoerd werden :

- ofwel eisen dat de woning op kosten van de huurder in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld;
- de doorgevoerde wijzigingen behouden zonder de huurder daarvoor te vergoeden.

Indien de wijzigingen, verbouwingen of herinrichtingen na verkrijgen van bedoelde instemming werden doorgevoerd, kan de vastgoedbeheerder, voor zover de regels van het vakmanschap werden nageleefd :

- de waarde van het gebruikte materiaal en de kostprijs van de werkuren terugbetalen;
- een bedrag betalen dat gelijk is aan de meerwaarde die het pand heeft gekregen ten gevolge van de uitgevoerde werken.

#### Artikel 10. Onderhoud en herstellingen.

Normale onderhoudswerken, herstellingen ten laste van de huurder en herstellingen van de schade die ontstaan is door de fout of de nalatigheid van de huurder of de personen voor wie hij aansprakelijk is, blijven geheel te zijnen laste.

Uitsluitend ten laste van de huurder zijn inzonderheid :

de bescherming en het regelmatige onderhoud van water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingsleidingen en Binstallaties;

het jaarlijkse schoorsteenvegen;

het onderhoud van de bel;

het onderhoud van het sanitair, de kranen, de regenpijpen, rioleringen en de afvoerbuizen, inzonderheid ten gevolge van de vrieskou;

de vervanging van sloten bij verlies of beschadiging van de sleutels;

het onderhoud van voor- en achtertuin en van de aanhorigheden :

de vervanging van de glazen en spiegels die verbrijzeld of gebarsten zijn door om het even welke oorzaak.

De huurder is aansprakelijk voor de schade die ontstaan is inzonderheid door toedoen van :

het gebruik van producten waarvan geweten is dat ze niet geschikt zijn;

verhuizers die hem of de personen voor wie hij aansprakelijk zijn hun diensten verlenen;

dieren die in zijn woning aanwezig zijn.

De huurder of de vastgoedbeheerder zijn niet aansprakelijk voor de schade die toe te schrijven is aan :

de normale slijtage en de ouderdom van de woning;

de bouwgebreken en de verborgen gebreken van de woning;

ongelukkig toeval of overmacht.

De huurder is niet verplicht grote herstellingen uit te voeren (dakwerk, ruwbouw, buitenbeschildering, interventies op technische installaties die meer dan de normale onderhoudskennis vereisen...). De huurder is evenwel verplicht om de vastgoedbeheerder onverwijld mede te delen dat hij vastgesteld heeft dat het noodzakelijk is om werken die ten laste zijn van de eigenaar, uit te voeren.

#### Artikel 11. Verplichtingen van de huurder.

a) het betrekken van de woning als een goede huisvader

De huurder en de personen voor wie hij aansprakelijk is moeten zich als goede huisvaders gedragen en in goede nabuurschap leven, inzonderheid :

de woning, de meubels en de andere voorwerpen die hij ter beschikking heeft gekregen, in goede staat van onderhoud en schoonheid bewaren;

de vastgoedbeheerder verwittigen indien het pand schade heeft geleden, ongeacht de oorzaak ervan;

de rust van de andere bewoners van het pand eerbiedigen, inzonderheid van 22 tot en met 7 uur;

de sleutels van de woning nooit uitlenen of laten namaken;

geen extra verwarmingstoestellen plaatsen die op elektriciteit, hout, gas, huisbrand of andere stookmiddelen werken zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de vastgoedbeheerder;

geen enkel dier of motorrijtuig in zijn woning onderbrengen, noch in de gemeenschappelijke plaatsen of in de voor- of achtertuin of de aanhorigheden zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de vastgoedbeheerder;

geen antenne of ander apparaat of installatie op het dak plaatsen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de vastgoedbeheerder;

de tuin onderhouden en geen staande bomen of struiken snoeien zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de vastgoedbeheerder.

b) gemeenschappelijke verplichtingen van de huurders van éénzelfde pand.

De huurders van éénzelfde pand zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het onderhoud en de schoonheid van de gemeenschappelijke delen (paden en treden, toegangsdeur, halls en overlopen, trappen en liften, vensters in de halls, overlopen en trappen, sanitaire ruimten en overige gemeenschappelijke delen).

De huurder verbindt zich ertoe het huishoudelijk reglement na te leven, evenals het reglement van medeëigenaarschap, voor zover de vastgoedbeheerder of de syndicus hem daar een exemplaar van overhandigen dat overeenkomstig is met de wetgeving.

c) Verzekering

Zodra de huurder zijn intrek in de woning neemt, moet hij bij een verzekeringsmaatschappij die als solvabel bekend staat en voor een bedrag dat door de vastgoedbeheerder is goedgekeurd, een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering aangaan inzake bliksemingslag, brand, waterschade, ontploffing en samenhangende risico's, evenals de hurrisico's en de eis van schadevergoeding door burens. Ook zijn inboedel moet hij verzekeren.

Op aanvraag van de vastgoedbeheerder geeft hij een afschrift af van de verzekeringspolis die hij daartoe ondertekend heeft en legt het bewijs voor dat hij de premies heeft betaald.

In die polis is een clause opgenomen volgens welke het verzekeringscontract om welke reden ook pas opgeschort of opgezegd mag worden één maand nadat door de verzekeringsmaatschappij aan de vastgoedbeheerder meegedeeld werd dat beslist werd het contract op te schorten of op te zeggen.

d) Plaatsbezoek

De persoon die door de vastgoedbeheerder aangewezen is bezocht indien zij dat nodig acht de woning éénmaal om de ... maanden om na te kijken of de huurder zijn verplichtingen degelijk nakomt. Daartoe wordt met de huurder dag en uur van het bezoek overeengekomen.

Indien het pand te koop aangeboden wordt en ook in de loop van de drie laatste maanden van het huurcontract mag de huurder zich niet verzetten tegen het uithangen van affiches voor het te koop aanbieden of de verhuur van het pand, noch tegen de bezoeken in het pand, die vastgelegd worden op twee halve dagen per week, die overeengekomen moeten worden met de eigenaar of de vastgoedbeheerder.

Artikel 12. Taksen en belastingen.

Enkel de taksen en belastingen die betrekking hebben op de bewoning zijn ten laste van de huurder (huisvuilbelasting enz.), en dit in evenredigheid met de duur van de periode waarin hij de woning betreft.

De onroerende voorheffing mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Op initiatief van de huurder, die wanneer nodig de aanvraag voor beperking van de onroerende voorheffing die hij kan genieten indient maakt de vastgoedbeheerder dat document over aan de eigenaar, die het document overmaakt aan het Ministerie van Financiën. Binnen de twee maanden die volgen op de maand waarin de beperking werd toegekend betaalt de eigenaar dat bedrag aan de huurder terug via de vastgoedbeheerder of stelt hem op de hoogte dat hij dat bedrag in de eerstvolgende maand van zijn huurgeld mag aftrekken.

Artikel 13. Sociale begeleiding.

De clauses van dit contract zijn opgesteld in het gemeenschappelijke belang van beide partijen. Zij verbinden zich ertoe alles in het werk te stellen om een minnelijke schikking te treffen voor elk eventueel geschil.

Bovendien is het de opdracht van de vastgoedbeheerder om (moet aangevuld worden naar gelang van het soort vastgoedbeheerder) ...

Artikel 14. Geschillen en zware nalatigheid.

Bij voortdurende onenigheid mag de meest gerede partij een verzoeningsprocedure aanvangen voor de vrederechter of, indien gewenst, de zaak onmiddellijk voor de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, aanhangig maken.

Indien de huurder herhaaldelijk of op ernstige wijze verzuimt zijn verplichtingen uit dit contract na te leven, zal de vastgoedbeheerder bij gebreke van een minnelijke schikking de zaak aanhangig maken bij de bevoegde rechtbank.

Indien bedragen (huurgeld, waarborg, lasten, enz. ...) meer dan 10 dagen na de vervaldag nog onbetaald blijven, wordt er van bij de eerste schriftelijke aanmaning en zonder dat een ingebrekestelling nodig is, een intrest verschuldigd tegen de wettelijk bepaalde rentevoet.

Artikel 15. Woonstkeuze en burgerlijke stand.

Om de degelijke uitvoering van dit contract te waarborgen, verklaart de huurder zijn woonst te kiezen in de huurwoning, zelf na zijn vertrek, behalve bewijs van inschrijving op een ander adres in de bevolkingsregisters van een Belgische gemeente.

De huurder verwittigt de vastgoedbeheerder zonder verwijl indien er een wijziging optreedt in zijn burgerlijke stand.

Artikel 16. Overlijden van de huurder.

Het huurcontract dat uitdrukkelijk met inachtneming van de identiteit van de huurder werd afgesloten, wordt van rechtswege beëindigd wanneer de huurder overlijdt. De erfgenamen moeten evenwel de opzeggingstermijn zoals vastgelegd bij artikel 4, tweede lid, in acht nemen.

Artikel 17. Registratie.

De huurder moet voor de registratie van dit contract zorgen.

De daaruit voortvloeiende registratielasten worden elk voor de helft door beide partijen gedragen.

Artikel 18. Bijzondere clauses.

(Moet worden ingevuld wanneer de vervaldag van het contract van onderverhuur valt na de vervaldag van het hoofdcontract, overeenkomstig artikel 8, § 4, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur)

...

Artikel 4, § 2, vijfde en zesde lid, van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek :

« Wanneer de verhuurder aan de hoofdhurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuur op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggings-termijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur. »

Goedgekeurd de schrapping van Y regels en Y woorden, die als onbestaand worden beschouwd; opgemaakt in drie exemplaren (voor de eigenaar, de vastgoedbeheerder en de huurder) te ..... op .....

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 16 maart 1999 inzake de huurcontractmodellen die moeten worden gebruikt door de aanvrager en de vastgoedbeheerder enerzijds en door de vastgoedbeheerder en de onderhuurder anderzijds in het kader van de oprichting door natuurlijke personen van bescheiden huurwoningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten.

Namen, 16 maart 1999.