

2° les possibilités d'admission reprises dans une autorisation préalable qui échoit de droit dans la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2013 inclus. ».

Art. 2. Le chapitre V de l'annexe XI de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à la programmation, aux conditions d'agrément et au régime de subventionnement de structures de services de soins et de logement et d'associations d'usagers et d'intervenants de proximité, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2010, est complété par un article 19, rédigé comme suit :

« Art. 19. L'augmentation des chiffres de programmation des centres de court séjour, qui résulte pour l'année 2013 de l'application de l'article 2, ne prend cours qu'au 1^{er} avril 2013. ».

Art. 3. Le chapitre V de l'annexe XII du même arrêté est complété par un article 51, rédigé comme suit :

« Art. 51. L'augmentation des chiffres de programmation des centres de services de soins et de logement, qui résulte pour l'année 2013 de l'application de l'article 3, ne prend cours qu'au 1^{er} avril 2013. ».

Art. 4. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Art. 5. Le Ministre flamand ayant l'assistance aux personnes dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 21 décembre 2012.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand du Bien-être, de la Santé publique et de la Famille,

J. VANDEURZEN

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2012 — 3926

[C - 2012/31858]

13 DECEMBER 2012. — **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen;

Gelet op titel V (artikelen 154 tot 160) van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, laatst gewijzigd op 23 juli 2012;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën gegeven op 21 juni 2011;

Gelet op het advies van de BGHM gegeven op 11 september 2012;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting gegeven op 5 oktober 2012;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven op 20 november 2012;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 29 oktober 2011;

Op voorstel van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In artikel 1 van de Franse tekst van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 2. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In 2° van de Franse tekst worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

2° In 4° worden de woorden « de Huisvestingscode » vervangen door de woorden « de ordonnantie »;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2012 — 3926

[C - 2012/31858]

13 DECEMBRE 2012. — **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;

Vu l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises;

Vu le titre V (articles 154 à 160) de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement dernièrement modifiée le 23 juillet 2012;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 21 juin 2011;

Vu l'avis de la SRLB en date du 11 septembre 2012;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement du 5 octobre 2012;

Vu l'avis du Conseil d'Etat du 20 novembre 2012;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 29 octobre 2011;

Sur la proposition du secrétaire d'Etat en charge du logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. A l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 2. A l'article 2 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° Au 2°, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

2° Au 4°, les termes « du Code du Logement » sont remplacés par les termes « de l'ordonnance »;

3° In 9° worden de woorden « het Ministerie van Maatschappelijke Voorzorg » vervangen door de woorden « de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid »;

4° In 11°, 2e lid, worden de woorden « het bestaansminimum » vervangen door de woorden « het leefloon »;

5° 21° wordt door de volgende tekst vervangen : « Ordonnantie : ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

Art. 3. Artikel 3, lid 6, van hetzelfde besluit wordt vervangen door « De weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkwaardig comfort, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer en die in navolging van een door een huurder ingediende mutatie-aanvraag het voorwerp uitmaakt van een voorstel tot toewijzing dat wordt uitgebracht krachtens artikel 8 van dit besluit (en die de maatschappij verplicht moet voorstellen binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden), kan ertoe leiden dat de maatschappij de huurovereenkomst beëindigt middels een opzegtermijn van zes maanden met ingang op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin er kennis werd gegeven van de opzeg, voor zover de nieuwe huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs ».

Art. 4. In artikel 3bis, § 1, van hetzelfde besluit worden de woorden « van artikelen 4 tot 15 » vervangen door « van artikelen 4 tot 15.3 ».

In de Franse versie van artikel 3bis, §§ 3 tot 5, van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 5. Artikel 4, § 3, van hetzelfde besluit, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Om toegelaten te worden om een sociale woning te huren, moet de kandidaat huurder het type huurcontract ondertekenen zoals bedoeld in hoofdstuk drie van deze titel ofwel het huurcontract bij renovatie ondertekenen zoals bedoeld in bijlage 5 van dit besluit. Bovendien moet hij zich er, in voorkomend geval, toe verbinden de statuten van de maatschappij na te leven bij de definitieve toewijzing van een woning ».

Art. 6. In artikel 4, § 4, van hetzelfde besluit, worden de woorden « 10.000 BEF » vervangen door « € 250,00 ».

Art. 7. In artikel 4, § 7, lid 3, van hetzelfde besluit worden de woorden « in artikel 9, § 3, » vervangen door « in artikel 9, § 4, ».

Art. 8. In de Franse tekst van artikel 5, § 1, lid 1, van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 9. In de Franse tekst van artikel 6, § 2, lid 1, van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 10. In artikel 6, § 2, lid 3, van hetzelfde besluit, worden de woorden « in artikel 15 van dit besluit » vervangen door « in artikel 15.1 van dit besluit ».

Art. 11. In de Franse tekst van artikel 7, 5°, van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 12. In artikel 10, lid 1, van hetzelfde besluit, worden de woorden « in artikel 30 van de ordonnantie » vervangen door « in artikel 66 van de ordonnantie ».

Art. 13. In de Franse tekst van artikel 11 van hetzelfde besluit worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 14. In de Franse tekst van artikel 12 van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 15. In de Franse tekst van artikel 13 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden « Centre public d'Aide sociale » worden vervangen door « Centre public d'Action sociale »;

2° de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » worden vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

3° Au 9°, les termes « Ministère de la Prévoyance Sociale » sont remplacés par les termes « Service Public Fédéral Sécurité Sociale »;

4° Au 11°, 2° alinéa, les termes « le montant du minimum des moyens d'existence » sont remplacés par les termes « le montant du revenu d'intégration »;

5° le 21° est remplacé par le texte suivant : « Ordonnance : ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ».

Art. 3. L'article 3, al. 6, du même arrêté est remplacé par « Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduite par le locataire émise en application de l'article 8 du présent arrêté (et que la société a l'obligation de proposer dans la mesure de ses disponibilités) peut conduire la société à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer. »

Art. 4. A l'article 3bis, § 1^{er}, du même arrêté, les termes « des articles 4 à 15 » sont remplacés par « des articles 4 à 15.3 ».

A l'article 3bis, §§ 3 à 5, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 5. L'article 4, § 3, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Pour être admis à la location d'un logement social, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail visé au chapitre trois du présent titre ou au contrat de bail à réhabilitation, visé à l'annexe 5 au présent arrêté. En outre, lors de l'attribution définitive d'un logement, il doit s'engager à se conformer aux statuts de la société le cas échéant ».

Art. 6. A l'article 4, § 4, du même arrêté, les termes « 10.000 FB » sont remplacés par « 250,00 € ».

Art. 7. A l'article 4, § 7, 3^e alinéa, du même arrêté, les termes « à l'article 9, § 3 » sont remplacés par « à l'article 9, § 4 ».

Art. 8. A l'article 5, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 9. A l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 10. A l'article 6, § 2, 3^e alinéa, du même arrêté, les termes « à l'article 15 du présent arrêté » sont remplacés par « à l'article 15.1 du présent arrêté ».

Art. 11. A l'article 7, 5°, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 12. A l'article 10, alinéa 1^{er}, du même arrêté, les termes « à l'article 30 de l'ordonnance » sont remplacés par « à l'article 66 de l'ordonnance ».

Art. 13. A l'article 11, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 14. A l'article 12, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 15. A l'article 13, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les termes « Centre public d'Aide sociale » sont remplacés par « Centre public d'Action sociale »;

2° les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 16. In de Franse tekst van artikel 14 van hetzelfde besluit, worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 17. Artikel 15 van hetzelfde besluit wordt artikel 15.1.

Art. 18. Artikel 15*bis* van hetzelfde besluit wordt artikel 15.2.

Art. 19. Artikel 15*ter* van hetzelfde besluit wordt artikel 15.3.

Art. 20. Na Artikel 15.3 van hetzelfde besluit, wordt een Hoofdstuk III ingevoegd met als titel De looptijd van de huurovereenkomst en de gevolgen van bepaalde gebeurtenissen.

« HOOFDSTUK III. — De looptijd van de huurovereenkomst en de gevolgen van bepaalde gebeurtenissen

Afdeling 1. — Huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 zijn ingegaan.

Art. 15.4. Huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 ingaan, worden voor onbepaalde duur gesloten.

Art. 15.5. De voor dit type huurovereenkomst toepasselijke standaardhuurovereenkomst gaat als bijlage 3 van dit besluit.

Art. 15.6. Overeenkomstig artikel 158, § 4, van de ordonnantie van 26 juli 2012, blijft de huurovereenkomst van de huurder, die een andere woning aanvaardt, onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur op voorwaarde dat zijn oorspronkelijke huurovereenkomst vóór 1 januari 2013 is ingegaan.

De voor de in huur genomen woning toepasselijke standaardhuurovereenkomst gaat als bijlage 3 van dit besluit.

Afdeling 2. — Huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later zijn ingegaan.

Art. 15.7. Overeenkomstig artikel 158, § 1, van de ordonnantie van 26 juli 2012, worden de huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later ingaan voor een bepaalde duur van negen jaar gesloten.

Art. 15.8. De voor dit type huurovereenkomst toepasselijke standaardhuurovereenkomst gaat als bijlage 6 van dit besluit.

Art. 15.9. Overeenkomstig artikel 158, § 3, van de ordonnantie van 26 juli 2012 en in afwijking van artikel 15.7 van dit besluit, blijven huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Huurders die zich in deze situatie bevinden, ondertekenen de standaardhuurovereenkomst die als bijlage 3 van dit besluit gaat.

Art. 15.10. Overeenkomstig artikel 158, § 2, van de ordonnantie van 26 juli 2012, gaat de maatschappij voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 15.7 van dit besluit werden afgesloten na acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen dat als basis heeft gediend voor de berekening van de huurprijs voor de laatste twee jaarlijkse huurprijsherzieningen.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen.

De paragrafen 2 en 3 van dit artikel zijn van toepassing, onverminderd artikel 19, § 1 tot 4, van dit besluit.

Art. 15.11. Overeenkomstig artikel 158, § 2, lid 1, van de ordonnantie van 26 juli 2012, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden die wordt betekend per aangetekend schrijven en die zal aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt, als op basis van het in artikel 15.10 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen blijkt dat dit gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsincome met 150 % overstijgt.

Art. 15.12. Overeenkomstig artikel 158, § 2, van de ordonnantie van 26 juli 2012 en onverminderd de toepassing van artikel 15.14 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 15.10 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager ligt dan 150 % van het voor het gezin toepasselijke toegangsincome.

Art. 16. A l'article 14, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 17. L'article 15 du même arrêté devient l'article 15.1.

Art. 18. L'article 15*bis* du même arrêté devient l'article 15.2.

Art. 19. L'article 15*ter* du même arrêté devient l'article 15.3.

Art. 20. Après l'article 15.3 du même arrêté, est inséré un Chapitre III intitulé La durée du bail et les conséquences de certains événements.

« CHAPITRE III. — La durée du bail et les conséquences de certains événements

Section 1^{re}. — Baux ayant pris effet avant le 1^{er} janvier 2013.

Art. 15.4. Les baux qui prennent effet avant le 1^{er} janvier 2013 sont conclus pour une durée indéterminée.

Art. 15.5. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 3 du présent arrêté.

Art. 15.6. Conformément à l'article 158, § 4, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, le bail du locataire qui accepte un autre logement reste soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée pour autant que son bail initial ait pris effet avant le 1^{er} janvier 2013.

Le contrat-type de bail applicable au logement pris en location est celui qui est repris à l'annexe 3 du présent arrêté.

Section 2. — Baux ayant pris effet au 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement

Art. 15.7. Conformément à l'article 158, § 1^{er}, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, les baux qui prennent effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement sont conclus pour une durée déterminée de neuf ans.

Art. 15.8. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 6 du présent arrêté.

Art. 15.9. Conformément à l'article 158, § 3, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, en dérogation à l'article 15.7 du présent arrêté, les baux conclus par des ménages comprenant une(des) personne(s) handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial restent des baux d'une durée indéterminée.

Les locataires qui se trouvent dans cette situation signent le contrat de bail-type qui figure en annexe 3 du présent arrêté

Art. 15.10. Conformément à l'article 158, § 2, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, pour les baux conclus en vertu de l'article 15.7 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus qui ont servi de base pour le calcul de loyer pour les deux dernières révisions de loyer annuelles.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande.

Les paragraphes 2 et 3 de cet article s'appliquent sans préjudice de l'article 19, §§ 1^{er} à 4 du présent arrêté.

Art. 15.11. Conformément à l'article 158, § 2, al. 1^{er}, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 15.10 du présent arrêté, dépassent pour les deux années concernées 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 15.12. Conformément à l'article 158, § 2, al. 1^{er}, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, sans préjudice de l'application de l'article 15.14 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 15.10 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 15.16 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Art. 15.13. Overeenkomstig artikel 158, § 2, lid 1, van de ordonnantie van 26 juli 2012, kan de huurder indien in de loop van de op basis van artikel 15.11 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 150 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Te deze gelegenheid, zullen de situaties die aanleiding geven tot dezer mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Art. 15.14. Overeenkomstig artikel 158, § 2, lid 2, van de ordonnantie van 26 juli 2012, moet de maatschappij binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden een woning voorstellen die is aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling als op basis van het in artikel 15.10 van dit besluit bepaalde nazicht van de gezinssamenstelling blijkt dat het gezin een in artikel 2, 24° van dit besluit bepaalde bovenmatige woning betreft.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkwaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 15.11 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 15.12 van dit besluit.

Art. 15.15. Als het gezin de krachtens artikel 15.14 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Art. 15.16. Als de huurovereenkomst is verlengd of als een nieuwe overeenkomst, overeenkomstig de artikelen 15.12 en 15.15 van dit besluit, werd gesloten, vindt een in artikel 15.10 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Art. 15.17. Overeenkomstig artikel 158, § 3, van de ordonnantie van 26 juli 2012, krijgt de huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel 2, 9° van dit besluit, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij.

De maatschappij moet die huurovereenkomst van onbepaalde duur voorstellen ongeacht de opzeg die eventueel werd betekend ingeval het overeenkomstig artikel 15.10 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar is afgelopen.

Art. 15.18. Overeenkomstig artikel 158, § 3, van de ordonnantie van 26 juli 2012, wordt de huurovereenkomst van onbepaalde duur, die op 1 januari 2013 of hierna inging, beëindigd als blijkt dat de erkenning als

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 15.16 du présent arrêté.

Art. 15.13. Conformément à l'article 158, § 2, al. 1^{er}, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, si au cours du préavis notifié sur base de l'article 15.11 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 150 % du revenu d'admission applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Art. 15.14. Conformément à l'article 158, § 2, al. 2, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 15.10 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article 2, 24°, du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 15.11 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 15.12 du présent arrêté.

Art. 15.15. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 15.14 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 15.16. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 15.12 et 15.15 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 15.10 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Art. 15.17. Conformément à l'article 158, § 3, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article 2, 9°, du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société.

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société notwithstanding le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 15.10 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans.

Art. 15.18. Conformément à l'article 158, § 3, de l'ordonnance du 26 juillet 2012, il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée ayant pris effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement lorsqu'il est établi que la

persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 afliep.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt ook middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon na 1 januari 2013 overlijdt of als deze na 1 januari 2013 geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in lid 1 sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur voorgesteld.

Art. 15.19. Overeenkomstig artikel 158, laatste lid, van de ordonnantie van 26 juli 2012, mag de looptijd van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een woning aanvaardt en waarvan de oorspronkelijke huurovereenkomst op 1 januari 2013 inging, gecumuleerd met de looptijd van de oorspronkelijke huurovereenkomst, geenszins meer dan negen of drie jaar bedragen.

Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de mutatie plaatsvindt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

Art. 21. In de Franse tekst van artikel 16, § 2 van hetzelfde besluit worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 22. In de Franse tekst van artikel 18, § 7, van hetzelfde besluit worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 23. Artikel 20, § 1, lid 2 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wanneer de helft van de basishuurprijs hoger is dan :

€ 1.338,63 voor de woningen met een enkele slaapkamer alsmede voor de flats of studio's;

€ 1.636,10 voor de woningen met twee slaapkamers;

€ 2.082,31 voor de woningen met drie slaapkamers;

€ 2.379,78 voor de woningen met vier slaapkamers of meer wordt de benedengrens evenwel tot deze bedragen teruggebracht »;

Art. 24. In de Franse versie van artikel 20, § 3, van hetzelfde besluit worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 25. In artikel 22bis, 2e lid van hetzelfde besluit worden de woorden « 24.000 F » vervangen door « € 594,94 ».

Art. 26. In artikel 23, §§ 1 en 2 van hetzelfde besluit worden de woorden « in artikel 5, § 6 van de ordonnantie » vervangen door « in artikel 159, § 3 van de ordonnantie »;

Art. 27. In artikel 24 van hetzelfde besluit, worden de woorden « § 1 » ingevoegd tussen « 20 » en « § 2 ».

Art. 28. In de Franse tekst van artikel 35 van hetzelfde besluit worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 29. In artikel 36, 3e lid van hetzelfde besluit worden de woorden « in artikel 30 van de ordonnantie » vervangen door « in artikel 66 van de ordonnantie »;

Art. 30. Bijlage 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt vervangen door de tekst die als bijlage 1 bij dit besluit gaat.

Art. 31. Bijlage 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt vervangen door de tekst die als bijlage 2 bij dit besluit gaat.

Art. 32. De in artikel 15.7 van dit besluit bepaalde standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur gaat als bijlage 3 van dit besluit en wordt bijlage 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen

reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède postérieurement au 1^{er} janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société, postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée est proposé au locataire dont question à l'alinéa premier.

Art. 15.19. Conformément à l'article 158, dernier alinéa de l'ordonnance du 26 juillet 2012, la durée du nouveau bail du locataire qui accepte un logement et dont le bail initial a pris effet à dater du 1^{er} janvier 2013, ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans.

Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que la mutation s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

Art. 21. A l'article 16, § 2, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 22. A l'article 18, § 7, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 23. L'article 20, § 1^{er}, alinéa 2, du même arrêté, est remplacé par le texte suivant :

« Toutefois, lorsque la moitié du loyer de base est supérieure à :

1.338,63 € pour les logements comprenant une seule chambre, ainsi que pour les flats ou studios;

1.636,10 € pour les logements comprenant deux chambres;

2.082,31 € pour les logements comprenant trois chambres;

2.379,78 € pour les logements comprenant quatre chambres ou plus, la limite inférieure est ramenée à ces montants »;

Art. 24. A l'article 20, § 3, du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 25. A l'article 22bis, 2^e alinéa, du même arrêté, les termes « 24.000 F » sont remplacés par « 594,94 € »

Art. 26. A l'article 23, §§ 1^{er} et 2, du même arrêté, les termes « à l'article 5, § 6, de l'ordonnance » sont remplacés par « à l'article 159, § 3, de l'ordonnance »;

Art. 27. A l'article 24 du même arrêté, les termes « § 1^{er}, » sont insérés entre « 20 » et « § 2 ».

Art. 28. A l'article 35 du même arrêté, les termes « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »;

Art. 29. A l'article 36, 3^e alinéa, du même arrêté, les termes « à l'article 30 de l'ordonnance » sont remplacés par « à l'article 66 de l'ordonnance »;

Art. 30. L'annexe 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte repris en annexe 1^{re} du présent arrêté.

Art. 31. L'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte repris en annexe 2 du présent arrêté.

Art. 32. Le contrat-type de bail à durée déterminée prévu à l'article 15.7 du présent arrêté est repris en annexe 3 du présent arrêté et devient l'annexe 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des

die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

Art. 33. Dit besluit treedt op 1 januari 2013 in werking, met uitzondering van artikel 27 dat op 1 januari 2014 in werking zal treden.

Brussel, op 13 december 2012.

Voor de Regering :

De Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid, Ontwikkelingssamenwerking en Bevordering van het nationale en internationale Imago van Brussel,

Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Mevr. E. HUYTEBROECK

habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Art. 33. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013 à l'exception de l'article 27 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2014.

Bruxelles, le 13 décembre 2012.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique, de la Coopération au Développement et de la Promotion de l'image nationale et internationale de Bruxelles,

Ch. PICQUE

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Mme E. HUYTEBROECK

Bijlage 3 van het BBHR van 26 september 1996 voor inwerkingtreding in 2013
(huurovereenkomst van onbepaalde duur)

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

Mevr.

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, een 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), keuken(s), woonkamer(s), badkamer(s), slaapkamer(s), wc('s), zolder(s), stookplaats(en), terras(sen), ... (1)

Artikel 2

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

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

De huurder moet de woning effectief betrekken.

II. DUUR

Artikel 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 artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

III. BEWIJS VAN HUURCEEL EN REGISTRATIE

Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

Artikel 5

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

IV. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

a) Verplichting tot overhandiging

Artikel 6

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

b) Verplichting tot onderhoud en herstellen

Artikel 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-verhuurder 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-verhuurder schadeloos te stellen.

c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren

Artikel 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

Artikel 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 dringende herstellingen uit te voeren

Artikel 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-verhuurder een tijdelijke huurverlaging toestaan.

V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE NEMER

1. VERPLICHTINGEN

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

Artikel 11

§ 1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede 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.

Artikel 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-verhuurder.

In geval van overtreding van deze bepaling door de huurder heeft de maatschappij-verhuurder 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.

Artikel 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.

Artikel 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 [...], 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

Artikel 15

Overeenkomstig de geldende reglementering in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de basishuurprijs vastgesteld op euro 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 euro, voor de eerste maand en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst.

De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige, moet 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 moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs evenwel in werking op de eerste dag van de tweede 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 19

Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en/of van de bijdragen en huurlasten binnen vijftien werkdagen na de vervaldag 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.

Artikel 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

Artikel 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

Artikel 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

Artikel 23

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde reële huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de huurder ook vennoot van de maatschappij-verhuurder, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen die hij in deze maatschappij-verhuurder bezit, mits instemming van de maatschappij-verhuurder, dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in artikel 26, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Overeenkomstig artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, mag de voornoemde waarborg evenwel niet lager dan € 356 en niet hoger dan € 1.068 zijn.

De voornoemde waarborg is :

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van 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 vervullen van de verplichtingen van de huurder.

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van euro gedurende maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een O.C.M.W. en een financiële instelling.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag euro.

f) Keuze van de woonplaats

Artikel 24

De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke berichtgeving 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 onderverhuuring

Artikel 25

Behalve in geval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappijverhuurder, 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 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

Artikel 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 26 september 1996 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

Artikel 27

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30.03.1995 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

Artikel 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.

§ 2. De maatschappij-verhuurder moet de opzegging die zij per aangetekende brief betekent, met redenen omkleden. Die opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

§ 3. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder indien de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft. Deze bepaling is ook van toepassing wanneer de huurder of een lid van zijn gezin inkomsten geniet uit vastgoed, behalve in geval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§ 4. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§ 5. De overeenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de overlevende huurder. In dat geval moet de woning ten laatste binnen drie maanden ontruimd worden.

Artikel 28bis

De huurovereenkomst die op 1 januari 2013 of hierna inging, wordt middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd, als blijkt dat de erkenning als persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 afliep.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval stelt de maatschappij-verhuurder een huurovereenkomst van bepaalde duur aan de huurder voor.

Artikel 28ter

De huurovereenkomst die op 1 januari 2013 of hierna inging, wordt ook middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als persoon met een handicap erkende persoon die deel uitmaakt van het gezin na 1 januari 2013 overlijdt of als deze na 1 januari 2013 geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij-verhuurder gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval stelt de maatschappij-verhuurder een huurovereenkomst van bepaalde duur aan de huurder voor.

Artikel 29

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, zesde lid, van het besluit van 26 september 1996 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.

Artikel 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.

Artikel 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 meegedeeld per aangetekende brief.

Artikel 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 maatschappijverhuurder, moet de huurder het supplement betalen.

VII. SLOTBEPALINGEN**Artikel 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.

Artikel 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 meegedeeld. De bepalingen van dit reglement die met de voor de verhuring van een sociale woning toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

Artikel 35

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

Artikel 36

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklassen en jaarlijkse CO₂-uitstoot van de woning :

Dat certificaat gaat als bijlage bij dit contract.

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.

(1) Schrappen wat niet past.

Op

Voor de maatschappij-verhuurder,
(handtekeningen)

De huurder,

Gezien om als bijlage te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2012

Annexe 3 de l'AGRBC 26 septembre 1996 pour prise effet 2013 (bail à durée indéterminée)

CONTRAT TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a. La SC/SA,
société 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. M.
Mme

demeurant à
ci-après dénommé « le locataire », d'autre 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, ... (1)

Article 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 de Bruxelles-Capitale.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

II. DUREE

Article 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

Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

Article 5

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

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIÉTÉ BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

a) *Obligation de délivrance*

Article 6

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

b) *Obligation d'entretenir et de réparer*

Article 7

La société bailleresse 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^e alinéa et 1720 du Code civil.

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

Article 8

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

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

Article 9

Les délégués de la société bailleresse et de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale 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*

Article 10

§ 1^{er}. La société bailleresse 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 bailleresse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société bailleresse peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

Article 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 bailleresse, 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 bailleresse, 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 bailleresse le montant des sommes déboursées par elle.

Article 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 bailleresse.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société bailleresse 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.

Article 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 obtenue indûment.

Article 14

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, 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.*

Article 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 € pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du 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 bailleuse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

Article 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.

Article 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 bailleuse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Article 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 bailleuse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

La 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.

Article 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 bailleuse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

Article 20

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleuse. 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 bailleuse.

c) *Obligation de garnir les biens loués*

Article 21

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

Article 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 bailleuse, 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 bailleuse la moindre responsabilité.

§ 4. Si la société bailleuse 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 bailleuse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

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

e) *Garantie locative*

Article 23

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleuse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleuse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleuse de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 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 € 356 ni supérieure à € 1.068.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleuse 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.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de € pendant mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à €

f) *Election de domicile*

Article 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.*

Article 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	Prénom	Lien de parenté	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.*

Article 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 26 septembre 1996 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*

Article 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

Article 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.

§ 2. La société bailleresse doit motiver le congé qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§ 3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, 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, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§ 4. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§ 5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Article 28bis

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail ayant comme date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013 ou une date ultérieure lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée est proposé par la société bailleresse au locataire.

Article 28ter

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail ayant comme date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013 ou une date ultérieure lorsque la personne reconnue handicapée faisant partie du ménage soit décède postérieurement au 1^{er} janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société bailleresse, postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée est proposé par la société bailleresse au locataire.

Article 29

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, alinéa 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 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 six 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.

Article 30

Pendant toute la durée du préavis, la société bailleresse 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.

Article 31

Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où 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 bailleresse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Article 32

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

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

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

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

VII. DISPOSITIONS FINALES

Article 33

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Article 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 bailleresse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec la réglementation applicable à la location d'un logement social et avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 36

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont

Ce certificat est annexé au présent contrat.

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 fait.

(1) Biffer les mentions inutiles

Le

Pour la société bailleresse,
(signatures)

Le locataire,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2012.

Bijlage 5

Type-huurcontract bij renovatie

Tussen :
(sociale benaming en adres van de maatschappij-verhuurder).

en

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

is het volgende overeengekomen :

● Voorwerp

Artikel 1. Het gehuurde goed bestemd voor bewoning is :

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

De ruimten zijn toegewezen als hoofdverblijfplaats van de huurder.

● Renovatie

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

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

§ 3. De waarde van de werkzaamheden – materialen en arbeid – maakt het voorwerp uit van een dubbele schatting die opgesteld wordt door

(instelling voor technische bijstand die de lijst met de uit te voeren werken heeft opgesteld) :

- een « normale » schatting in de veronderstelling dat er geen verborgen gebreken zijn, voor een bedrag van
- een « ruime » schatting die rekening houdt met dergelijke gebreken, voor een bedrag van

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

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

● Huur

- Huurprijs

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

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

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

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

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekening-nummer 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 eenvoudig verzoek van de maatschappij-verhuurder.

- **Opheffing van de huurprijs**

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

- **Bepaling van de sancties**

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

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

- **Onvoorziene omstandigheden**

Art. 8. § 1. In het geval dat de voorzienbare bijkomende kosten van de werken of van een gedeelte van de werken 15 % bedraagt van de oorspronkelijke (normale of ruime) schatting, die vooraf werd aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen, kan elk van de partijen alleen beslissen dat de werken niet zullen plaatsvinden.

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

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

- Hetzij de uitvoering van de werken aanvaarden. In dat geval kan de maatschappij-verhuurder kiezen tussen de volgende mogelijkheden :

- de verlenging van de huurovereenkomst met een maand per schijf (van € 100) van bijkomende kosten. In dat geval zal de huurder niettemin een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst indien hij dat wenst;
- de terugbetaling van de bijkomende kosten aan de huurder door ze te verrekenen met de huurgelden die nog moeten vervallen.

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

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

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

- **Plaatsbeschrijving**

Art. 12. Er wordt een contradictoire gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld vóór de ingenottreding van de huurder.

Deze plaatsbeschrijving wordt in gezamenlijk akkoord toegewezen aan (instelling belast met de bepaling van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden) tegen de forfaitaire kostprijs van €, te delen door twee tussen de partijen.

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

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

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

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

- **Borg**

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

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

- de niet-betwiste bedragen die de huurder nog schuldig is;
 - het bedrag van de huurschade vastgesteld in onderlinge overeenstemming of door de aangestelde deskundige, onverminderd de rechten van de partijen en de borg, om het eventuele geschil voor te leggen aan de bevoegde vrederechter.
- **Onderhoud en herstellingen**
 Art. 17. De herstellingen die bekend zijn als ten laste van de huurder en het dagelijks onderhoud vallen ten laste van de huurder.
 De andere herstellingen vallen ten laste van de maatschappij-verhuurder, ongeacht of ze voortkomen uit normaal gebruik, slijtage, overmacht of uit een fout van het geheel.
 De herstellingen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een fout van de huurder blijven nochtans te zijnen laste. Dat geldt ook voor herstellingen die noodzakelijk zijn door :
- het niet-overeenstemmen van de werken die de huurder moet uitvoeren;
 - een verborgen gebrek van deze werken;
 - schade ten gevolge van de uitvoering van deze werken;
 - De huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder in te lichten over elke herstelling te haren laste, zodra hij daar kennis van heeft.
- **Lasten**
 Art. 18. Vallen ten laste van de huurder : het abonnement voor de aansluiting en het verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, verwarming van de gehuurde ruimten, de belasting op het ophalen van huisvuil en de huur- en onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.
 Als provisie voor deze kosten stort de huurder maandelijks de som van € aan de maatschappij-verhuurder.
 Minstens één keer per jaar wordt er een gedetailleerde afrekening van de kosten naar de huurder gestuurd. Deze mag vragen om de rekeningen te onderzoeken en kan bewijsstukken eisen. Bij ontvangst van de afrekening stort de maatschappij-verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte provisie en de reële kosten.
 Art. 19. In voorkomend geval vallen de kosten voor de installatie van meters, de aansluiting en transformatie van de distributie van water, gas en elektriciteit eveneens ten laste van de huurder. Indien deze kosten er zijn geweest, worden ze in ieder geval opgenomen in het bedrag van de renovatiekosten.
 Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder. Ter informatie : de laatste afrekening bedroeg €
- Genot van het gehuurde goed – Verhuring en onderverhuring
- Art. 21. De maatschappij-verhuurder waarborgt de huurder het rustige genot van het gehuurde goed. In het bijzonder zal zij afzien van elke belemmering van de goede uitvoering van de werken.
- Art. 22. De huurder mag zijn huurovereenkomst niet afstaan, noch het geheel of een gedeelte van de woning onderverhuren. De gehuurde ruimten mogen slechts betrokken worden door de huurders en de personen die, in strikte zin, deel uitmaken van zijn gezin, behalve in geval van uitzonderlijke huisvesting.
- **Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst**
 Art. 23. De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst mits inachtneming van een voorafgaande opzegging van drie maanden, per aangetekende brief, zonder daar een reden voor op te geven. In dat geval blijven de werken verworven door de maatschappij-verhuurder, zonder vergoeding. De huurder is bovendien een vergoeding schuldig van € van het bedrag van de werken die nog uitgevoerd moeten worden op de dag van de beëindiging van de overeenkomst. (Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer er werken uitgevoerd werden voor een prijs die minstens equivalent is). Indien de huurder zich kan beroepen op vrijstelling, zal hij een gedeelte van de prijs van de uitgevoerde werken recupereren.
 Art. 24. De maatschappij-verhuurder kan haar beslissing om de overeenkomst te beëindigen kenbaar maken in een aangetekende brief.
 In dat geval zal aan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst toegekend worden die gelijk is aan een maand per volledige schijf overeen te komen werken die contractueel ten laste van de huurder vallen.
- **Verzekeringen**
 Art. 25. De huurder verzekert zijn verantwoordelijkheid inzake brand, verhaal van de burens, waterschade en inzake risico's die verbonden zijn met de uitvoering van de werken.
 De maatschappij-verhuurder en de instelling die borg staat, kunnen te allen tijde vragen om de verzekeringspolissen te tonen en zij kunnen binnen 8 dagen alle werkzaamheden laten stopzetten wanneer de risico's niet gedekt zijn.
- **Registratie**
 Art. 26. Het huurcontract moet door de maatschappij-verhuurder geregistreerd worden. De kosten van de registratie worden gelijk verdeeld over de partijen.
- **Bijlage**
 Art. 27. De bijlage bij deze overeenkomst maakt er integraal deel van uit. De partijen verklaren bovendien dat zij vóór de ondertekening van deze overeenkomst kennis hebben genomen van de verklarende nota.
- **Gemeenrecht**
 Art. 28. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst, in die mate dat er niet wordt afgeweken door de wetgeving en de specifieke reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst die zij niet verbiedt.

(1) Schrappen wat niet past.

Opgemaakt te in vier exemplaren, waarvan één voor registratie.

Voor de maatschappij-verhuurder :

De huurder,

De controle-instelling die borg staat,

Gezien als bijlage te worden toegevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2012.

Annexe 5

Contrat-type de bail à réhabilitation

Entre :
(dénomination sociale et adresse de la société bailleuse).

Et

(nom, prénom, adresse du ou des locataires) Il a été convenu ce qui suit :

- **Objet**

Article 1^{er}. Le bien loué à usage d'habitation est :

la maison située à (n^o, rue, commune) l'appartement
n^o, e étage - gauche - droit, situé à
..... (n^o, rue, commune),

Avec (caves, garage, jardin,....) (1)

Les lieux sont affectés au logement principal du locataire.

- **Réhabilitation**

Art. 2.

§ 1^{er}. Le locataire s'engage à exécuter, selon les modalités et dans les délais prévus, les travaux de réhabilitation repris dans l'annexe du présent contrat.

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

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

- Une estimation « normale » supposant l'absence de dégradations occultes, pour un montant de

- Une estimation « forcée » tenant compte de telles dégradations pour un montant de

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

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

- **Loyer**

- **Montant du loyer**

Art. 4. 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 membres du ménage en vertu d'une réglementation spécifique, est fixé à €, pour le premier mois (.....) et est payable à l'entrée en vigueur du contrat. La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiquée par le locataire à la société bailleuse, 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 bailleuse. (Seul ce mode de paiement est libérateur).

Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

- **Suppression du loyer**

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

- **Modalités de sanction**

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

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

- **Imprévisions**

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

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

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

- Soit accepter l'exécution des travaux. Dans ce cas, la société bailleuse peut choisir entre les deux options suivantes :

- La prolongation du bail à raison d'un mois par tranche (de € 100) de coût supplémentaire. Dans ce cas, le locataire pourra néanmoins mettre fin au bail quand il le souhaite;

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

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

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

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

- Etats des lieux

Art. 12. Un état des lieux détaillé est établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance du locataire.

Cet état des lieux est confié de commun accord à (organisme chargé de définir les travaux de rénovation à exécuter) au coût forfaitaire de € à partager par moitié entre les parties.

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

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

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

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

- Garantie

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

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

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

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

Les autres réparations sont à charge de la société bailleuse, qu'elles résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un défaut de l'ensemble.

Les réparations nécessitées par une faute du locataire restent néanmoins à sa charge. Par ailleurs, les réparations nécessitées par :

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

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

A titre de provision sur ces charges, le locataire verse mensuellement à la société bailleuse une somme de €

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

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

Art. 20. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleuse. A titre d'information, le montant du dernier décompte enrôlé était de €

Jouissance des lieux – Location et sous-location

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

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

- Fin anticipé du bail

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

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

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

- Assurances

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

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

- Enregistrement

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

- Annexe

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

- Droit commun

Art. 28. La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique de 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.

(1) Biffer les mentions inutiles.

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

Pour la société bailleresse :

Le locataire,

L'organisme de contrôle garant,

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2012.

Bijlage 6 van het BBHR van 26 september 1996 voor inwerkingtreding in 2013
(huurovereenkomst van bepaalde duur)

TYPE-HUURCONTRACT

Tussen de ondergetekenden :

a. de CV/NV
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 ide maatschappij-verhuurderf genoemd,
enerzijds en

b. de heer
Mevr.
Verblijvend te.....
hierna ide huurdergenoemd, 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, een 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), keuken(s), woonkamer(s), badkamer(s), slaapkamer(s), wc('s), zolder(s), stookplaats(en), terras(sen),... (1)

Artikel 2

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

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

De huurder moet de woning effectief betrekken.

II. DUUR

Artikel 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 artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt gesloten voor een bepaalde duur van negen jaar die ingaat op de inwerkingtreding van het contract. Het contract wordt beëindigd na verloop van negen jaar.

Het contract kan met periodes van 3 jaar verlengd worden nadat de maatschappij-verhuurder heeft nagegaan of de huurder aan de voorwaarden voor die verlenging voldoet overeenkomstig de bepalingen van artikel 158 van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 15.1 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Als de huurder aan die voorwaarden niet voldoet, loopt het huurcontract af middels een opzegtermijn van 6 maanden die overeenkomstig de artikelen 28, 28bis, 28ter en 28quater van dit contract door de maatschappij-verhuurder wordt betekend.

III. BEWIJS VAN HUURCEEL EN REGISTRATIE

Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

Artikel 5

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

IV. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE VERHUURDER**1. VERPLICHTINGEN***a) Verplichting tot overhandiging*

Artikel 6

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

b) Verplichting tot onderhoud en herstellen

Artikel 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-verhuurder 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-verhuurder schadeloos te stellen.

c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren

Artikel 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*

Artikel 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 dringende herstellingen uit te voeren

Artikel 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-verhuurder een tijdelijke huurverlaging toestaan.

V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE NEMER**1. VERPLICHTINGEN***a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

Artikel 11

§ 1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede 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 kosten 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.

Artikel 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-verhuurder.

In geval van overtreding van deze bepaling door de huurder heeft de maatschappij-verhuurder het recht, na hem te vergeefs 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.

Artikel 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.

Artikel 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 [...], 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

Artikel 15

Overeenkomstig de geldende reglementering in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de basishuurprijs vastgesteld op euro 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 euro, voor de eerste maand en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst.

De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige, moet 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 moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs evenwel in werking op de eerste dag van de tweede 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 19

Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en/of van de bijdragen en huurlasten binnen vijftien werkdagen na de vervaldag 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.

Artikel 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

Artikel 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

Artikel 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

Artikel 23

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde reële huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de huurder ook vennoot van de maatschappij-verhuurder, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen die hij in deze maatschappij-verhuurder bezit, mits instemming van de maatschappij-verhuurder, dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in artikel 26, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Overeenkomstig artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, mag de voornoemde waarborg evenwel niet lager dan € 356 en niet hoger dan € 1.068 zijn.

De voornoemde waarborg is :

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van 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 vervullen van de verplichtingen van de huurder.

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van euro gedurende maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een O.C.M.W. en een financiële instelling.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag euro.

f) Keuze van de woonplaats

Artikel 24

De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke berichtgeving 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 onderverhuuring

Artikel 25

Behalve ingeval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappijverhuurder,

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 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

Artikel 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 26 september 1996 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

Artikel 27

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30.03.1995 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

Artikel 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.

§ 2. De maatschappij-verhuurder moet de opzegging die zij per aangetekende brief betekent, met redenen omkleden. Die opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

§ 3. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder indien de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft. Deze bepaling is ook van toepassing wanneer de huurder of een lid van zijn gezin inkomsten geniet uit vastgoed, behalve in geval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§ 4. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§ 5. De overeenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de overlevende huurder. In dat geval moet de woning ten laatste binnen drie maanden ontruimd worden.

Artikel 28bis

Naast de in artikel 28 van dit contract bepaalde situaties, loopt dit contract af middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden als de maatschappij-verhuurder ingevolge het overeenkomstig artikel 158, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode uitgevoerde nazicht van het inkomen van de huurder vaststelt dat het inkomen van de huurder het voor de situatie van het gezin toepasselijke toegangsincome met 150 % overstijgt.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

Artikel 28ter

Dit contract loopt af middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden als de maatschappij-verhuurder ingevolge het overeenkomstig artikel 158 § 2, 2° van de Brusselse Huisvestingscode uitgevoerde nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder vaststelt dat de huurder een bovenmatige woning betreft en een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning met een gelijkaardig comfort, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km, en met een huurprijs die niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs, heeft geweigerd.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

Artikel 28quater

Dit contract loopt af middels een door de maatschappij-verhuurder per aangetekende brief betekende opzegtermijn van drie maanden als de huurder instemt met een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning op basis van een voorstel dat de maatschappij-verhuurder deed ingevolge het overeenkomstig artikel 158, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode uitgevoerde nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder.

In dat geval wordt voor de nieuwe woning een huurovereenkomst voor een bepaalde periode van drie jaar gesloten.

Artikel 29

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, zesde lid, van het besluit van 26 september 1996 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.

Artikel 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.

Artikel 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 meegedeeld per aangetekende brief.

Artikel 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 maatschappijverhuurder, moet de huurder het supplement betalen.

VII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 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.

Artikel 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 meegedeeld. De bepalingen van dit reglement die met de voor de verhuring van een sociale woning toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

Artikel 35

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

Artikel 36

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklassen en jaarlijkse CO₂-uitstoot van de woning :

Dat certificaat gaat als bijlage bij dit contract.

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.

(1) Schrappen wat niet past.

Op.....;

Voor de maatschappij-verhuurder,
(handtekeningen)

De huurder,

Gezien om als bijlage te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2012

Annexe 6

Arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996 (contrat à durée déterminée)

CONTRAT TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a. La SC/SA
société 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. M.
Mme
demeurant à
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATIONArticle 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, ... (1)

Article 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 de Bruxelles-Capitale.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

II. DUREE

Article 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 déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prend fin aux termes de neuf ans.

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleresse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux dispositions de l'article 158 du Code bruxellois du Logement et des articles 15.1 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleuse en application de l'article 28, 28bis, 28ter et 28quater du présent contrat.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

Article 5

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

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIÉTÉ BAILLEUSE

1. OBLIGATIONS

a) *Obligation de délivrance*

Article 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*

Article 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^e alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société bailleuse 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 bailleuse de ce chef.

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

Article 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*

Article 9

Les délégués de la société bailleuse et de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale 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*

Article 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 de Bruxelles-Capitale, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société bailleuse peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

Article 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.

Article 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 bailleuse.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société bailleuse 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.

Article 13

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

Lorsque la société bailleuse 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 obtenue indûment.

Article 14

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleuse.

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

Article 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 € pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du 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 bailleuse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

Article 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.

Article 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 bailleuse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Article 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 bailleuse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

La 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.

Article 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 bailleuse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

Article 20

Le précompte immobilier est à charge de la société bailleuse. 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 bailleuse.

c) Obligation de garnir les biens loués

Article 21

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

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie

Article 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 bailleuse, 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 bailleuse la moindre responsabilité.

§ 4. Si la société bailleuse 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 bailleuse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

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

e) Garantie locative

Article 23

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleuse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleuse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleuse de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 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 € 356 ni supérieure à € 1.068.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleuse 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.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de € pendant mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à €

f) Election de domicile

Article 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 bailleuse.

2. DROITS

a) Cession du bail et sous-location

Article 25

Sauf autorisation écrite expresse et préalable de la société bailleuse, 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	Prénom	Lien de parenté	Autres renseignements
.....
.....

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

Article 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 bailleuse 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 26 septembre 1996 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

Article 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 bailleuse 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 bailleuse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

VI. FIN DE BAIL

Article 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.

§ 2. La société bailleuse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§ 3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse 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, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§ 4. Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§ 5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Article 28bis

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire en application de l'article 158, § 2, du Code bruxellois du Logement, la société bailleuse constate que les revenus du locataire dépassent 150 % du revenu d'admission applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28^{ter}

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 158, § 2, 2° du Code bruxellois du Logement, la société bailleuse constate que locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15 % l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

Article 28^{quater}

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleuse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleuse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 158, § 2, 2° du Code bruxellois du Logement.

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

Article 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 26 septembre 1996 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 six 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.

Article 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.

Article 31

Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure où 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.

Article 32

La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droit, 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

Article 33

La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Article 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 la réglementation applicable à la location d'un logement social et avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Article 35

Ni la société bailleuse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 36

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont Ce certificat est annexé au présent contrat.

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 fait.

(1) Biffer les mentions inutiles

Le

Pour la société bailleuse,

Le locataire,

(signatures)