

Bijlage1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013
tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage I. — Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

TER INFORMATIE : KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen ondermeer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden :

(schrappen wat niet past)

a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV met maatschappelijke zetel in,
ingeschreven in het rechtspersonenregister in, en hier vertegenwoordigd door

b) het OCMW (adres, gemeente) of de vereniging, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,

vertegenwoordigd door

c) de gemeente (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (naam),

vertegenwoordigd door

d) het Vlaams Woningfonds

vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

...

met als adres

hierna de huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder 'de huurder' begrepen.)

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning gelegen te

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. § 1. *(schrappen wat niet past)*

Deze overeenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op dd/mm/jjjj.

(OF)

Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van ..., die ingaat op dd/mm/jjjj.

§ 2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die deze huurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

(Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst is die gesloten wordt in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, van huurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt, geldt de proefperiode niet. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

(Afhankelijk van de toe te passen regelgeving wordt een van de drie onderstaande versies van artikel 5 gebruikt)

(Als artikel 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is, wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, en aan de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand euro.

(1) De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

(Als artikel 78, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994) wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen, bedraagt voor de eerste maand euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

(Als artikel 78, § 1, tweede lid, derde lid en vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (tweede lid : huurprijsberekening autonoom door de verhuurder bepaald/ derde lid : huurprijsberekening door Vlaams Woningfonds/ vierde lid : huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 (1) of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 (2)) wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs bedraagt..... euro per maand. *(indexatieformule toevoegen als dat gebruikelijk is)*

Art. 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 7. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De wijze van aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten ... euro.

Art. 8. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft op rekeningnummer..... van de verhuurder.

WAARBORG

Art. 9. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 10. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De verrekening van de waarborg gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 11. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 12. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 13. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

Art. 14. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 15. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon toegetreden is tot deze huurovereenkomst.

Art. 16. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 17. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt.

Art. 18. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 19. *(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De huurder is verplicht de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 20. *(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)* De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 21. *(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)* De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 22. *(alleen van toepassing als de woning een ADL-woning of een woning is die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap)* De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is) De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 23. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De verhuurder kan, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van ... voor juni ... (jaartal is het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst wordt gesloten voor 1 juli). Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage of ouderdom.

Art. 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen moeten gebeuren, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij dit anders is overeengekomen.

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

Art. 26. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 27. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 28. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

Art. 29. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 30. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Art. 31. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

Art. 32. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kan de huurder in geval van een beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder, zich wenden tot de vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot ontbinding.

Art. 33. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 34. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 35. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

KEUZE VAN WOONST

Art. 36. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 37. (*schrapen als dit niet van toepassing is*) Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd :

.....

Opgemaakt op, te in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

(1) Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie

(2) Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 4 oktober 2013.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

CHAPITRE 6. — *Dispositions finales*

Art. 63. L'arrêté ministériel du 19 décembre 2008 déterminant les conditions pour la location en dehors du régime de location sociale et la mise à disposition d'habitations sociales en location, modifié par l'arrêté ministériel du 19 janvier 2012, est abrogé.

Art. 64. L'article 3, 6°, l'article 16, 1°, l'article 50, 1° et 3° à 6° inclus, et l'article 52, 1°, 4° à 6° inclus et 8°, du décret du 31 mai 2013 portant modification de divers décrets relatifs au logement, entrent en vigueur.

Art. 65. L'article 17, 2°, l'article 20, 2°, et l'article 24 entrent en vigueur à une date à fixer par le Ministre flamand ayant la politique du logement dans ses attributions.

L'article 29 du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 39 du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2014.

L'article 43 du présent arrêté produit ses effets le 5 décembre 2011.

Art. 66. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe I^{re} à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement;

Annexe I^{re}. — Contrat de location type pour la location d'habitations de location sociales par les sociétés de logement social, la VMSW (Société flamande du Logement social), le CPAS, la commune ou le "Vlaams Woningfonds" (Fonds flamand du Logement), en application du titre VII du Code flamand du Logement

A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location d'habitations de location sociales. Ces conditions portent, entre autres, sur le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation, les conditions auxquelles le locataire doit répondre de façon permanente.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Il est propre aux dispositions réglementaires qu'elles peuvent être modifiées ou complétées unilatéralement par les autorités lorsque l'intérêt général l'exige. En cas de modification de la réglementation, celle-ci peut donc également avoir des conséquences pour le présent contrat de location. Dès lors, dans le présent contrat de location, il est souvent fait référence à la réglementation. Une explication sur les références à la réglementation est jointe en annexe.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1^{re} (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou sont contraires à l'esprit de ceux-ci.

IDENTIFICATION DU LOCATAIRE ET DU BAILLEUR

Article 1^{er} : Les soussignés :

(biffez la mention inutile)

a) La société de logement social SC/SA dont le siège social est établi à, inscrit au registre des personnes morales à, et représenté ici par ...;

b) le CPAS (adresse, commune) ou l'association, telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale,

représenté par ...;

c) la commune (nom) ou le partenariat intercommunal (nom),

représenté par ...;

d) le « Vlaams Woningfonds »;

représenté par ...;

à appeler ci-après le bailleur, d'une part, et

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

...

ayant comme adresse

à appeler ci-après le locataire, d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

(Toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de location, doivent être mentionnées ici et sont tenues de signer le contrat de location. Les personnes majeures qui adhèrent au contrat de location sont reprises à une annexe à joindre au présent contrat de location et signent le présent contrat de location et doivent également être entendues par 'le locataire'.)

OBJET DE LA LOCATION

Art. 2. Le bailleur donne en location au locataire une habitation située

Un état des lieux écrit circonstancié et contradictoire de l'état de l'habitation est établi, conformément à l'article 97 du Code flamand du Logement et de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement (ci-après l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007). L'état des lieux est joint au contrat de location.

Art. 3. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le locataire, visé à l'article 1er, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit et les locataires qui adhèrent ultérieurement au contrat de location.

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une de ses parties.

DUREE DE LA LOCATION ET PERIODE D'ESSAI

Art. 4. § 1^{er}. *(biffez la mention inutile)*

Le présent contrat est de durée indéterminée et prend cours le jj/mm/aaaa.

(OU)

Le présent contrat est conclu pour une durée de.....prenant cours le jj/mm/aaaa.

§ 2. Le contrat de location est assorti d'une période d'essai de deux ans. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger.

Pour les personnes, adhérant après le début du contrat de location, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de location.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de location à leur majorité.

La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1er janvier 2008 locataires d'une habitation sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de location sera égale à la partie restante. Ajuster l'article 4 à la situation.)

LOYER, FRAIS ET CHARGES

(En regard de la réglementation à appliquer, une des trois versions de l'article 5 reprises ci-dessous, est d'application)

(Lorsque les articles 38 à 50 inclus de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 sont d'application, l'article 5 ci-dessous est d'application)

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le loyer de base est fixé à euros.

Le loyer dû, qui est adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, et à la qualité du logement, s'élève le premier mois à..... euros.

(1) Le bailleur notifiera au locataire, par lettre ordinaire, toute modification du loyer de base ou du loyer dû ainsi que la date de prise d'effet.

(Lorsque l'article 78, § 1er, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 est applicable (calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994) l'article 5 suivant est d'application)

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du Logement. Le loyer de base est fixé à euros.

Le loyer dû, qui est adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, compte tenu des réductions et/ou allocations éventuelles,

s'élève le premier mois à..... euros.

Le bailleur notifiera au locataire, par lettre ordinaire, toute modification du loyer de base ou du loyer dû ainsi que la date de prise d'effet.

(Lorsque l'article 78, § 1^{er}, alinéas deux, trois et quatre, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 est d'application (alinéa deux : calcul du loyer stipulé par le bailleur de façon autonome / alinéa trois : calcul du loyer par le Fonds flamand du Logement / alinéa quatre : calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 (1), ou de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990) l'article 5 suivant est d'application (2)) l'article 5 suivant est d'application)

Art. 5. Le loyer s'élève à euros par mois. *(ajouter formule d'indexation si d'habitude)*

Art. 6. Les frais et charges liés à la propriété de l'habitation sont pour le compte du bailleur et sont repris à l'annexe III à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Lorsque le locataire a droit à une réduction du précompte immobilier, la demande est remplie par le bailleur et introduite auprès du service compétent. La comptabilisation de la réduction du précompte immobilier dans le loyer se fait conformément à l'arrêté de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 7. Les frais et charges liés à l'utilisation et à la jouissance de l'habitation et à l'occupation, sont pour le compte du bailleur et sont repris à l'annexe III à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Le mode d'imputation des frais et charges, y compris le décompte annuel, se fait conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Lors de l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement mensuel pour les frais et charges s'élève à ... euros.

Art. 8. Le locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le dixième jour de chaque mois sur le numéro de compte/...../..... du bailleur.

GARANTIE

Art. 9. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire sur la base du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La garantie est constituée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 10. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de location au locataire ou, à son décès, à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels. La garantie est comptabilisée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

ARRIERE / PAIEMENT INDU

Art. 11. Lorsque le locataire omet de payer le loyer, les frais et charges ou la garantie avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le bailleur peut augmenter la somme arriérée de 10 %. Dans ce cas, la somme arriérée peut également être majorée des intérêts légaux.

Art. 12. Dans le cas où le locataire a payé plus que la somme due en application du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution ou du présent contrat, la somme payée en trop doit lui être remboursée à sa demande. Par dérogation à l'article 1728^{quater} du Code Civil, cette demande peut être envoyée au bailleur par lettre ordinaire. Le remboursement ne peut être exigé que pour les montants qui expirent et ont été payés pendant les cinq ans précédant cette demande. La demande de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 13. Le bailleur met l'habitation, qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du locataire. Le bailleur veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de location.

Le bailleur exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Art. 14. Au cas où un projet social impliquerait des travaux de rénovation, le bailleur informe les habitants de manière appropriée de la nature des travaux, du calendrier, des nuisances attendues, de l'incidence sur le loyer et la garantie et de la nécessité éventuelle de déménagement temporaire.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Art. 15. Le locataire affecte l'habitation comme résidence principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition du ménage doit être notifiée par écrit au bailleur dans un mois. Le locataire ne peut faire occuper l'habitation par une personne de façon durable que si cette personne est adhérente à ce contrat de location.

Art. 16. Le locataire est solidairement et indivisiblement tenu au paiement du loyer, de la garantie, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location qui dépassent la garantie.

Art. 17. Le locataire est tenu à communiquer sans délai les éléments nécessaires au calcul du loyer dû, si le bailleur en fait la demande.

Art. 18. Le locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 19. *(s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé)* Le locataire est tenu de montrer la disposition à apprendre le néerlandais.

Art. 20. *(s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à l'intégration civique, ou si le locataire ne doit pas satisfaire à cette condition, le présent article peut être supprimé)* Le locataire est tenu de suivre le parcours d'intégration civique.

Art. 21. *(applicable seulement si l'attribution est subordonnée à la conclusion d'une convention d'encadrement conformément au titre VII du Code flamand du Logement)* Le locataire est tenu de respecter les accords repris à la convention d'encadrement établie comme condition pour l'attribution d'une habitation de location sociale.

Art. 22. *(applicable seulement si l'habitation est une habitation AVJ ou une habitation adaptée au logement d'une personne handicapée)* Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est adaptée aux possibilités physiques de personnes handicapées, et si l'habitation n'est plus occupée par une personne qui en a besoin. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

(applicable seulement si l'habitation est un logement social à assistance) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est un logement sociale à assistance, et si elle n'est plus occupée par une personne âgée d'au moins 65 ans. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

Art. 23. Le locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Moyennant l'accord du locataire, le bailleur peut exécuter les travaux d'entretien et de réparation à sa charge désignés par le locataire, contre paiement d'un montant déterminé par mois. Ce montant est basé sur le coût réel de ces travaux d'entretien et de réparation d'une période représentative. Il est annuellement adapté au 1^{er} janvier à l'évolution de l'indice de santé (base 2004), vers l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de ... pour le mois de juin... *(l'année est l'année dans laquelle le contrat de location est conclu si le contrat de location est conclu après le 30 juin et de l'année précédente si le contrat de location est conclu avant le 1^{er} juillet)*. Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant. Des ajustements majeurs de ce montant doivent être soumis à l'approbation du locataire. Le bailleur et le locataire peuvent décider à chaque ajustement du loyer de ne plus faire exécuter par le bailleur les travaux d'entretien ou de réparation désignés.

Lorsque le locataire n'exécute pas à temps les travaux d'entretien et de réparation, hormis ceux visés à l'alinéa deux, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers pour le compte du locataire. Le locataire doit rembourser au bailleur les sommes dépensées par lui dans le mois après la facturation. Le bailleur peut établir un plan de paiement.

Le locataire est tenu de communiquer sans tarder au bailleur tous dommages dont la réparation vient à charge de ce dernier. Si le locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le bailleur.

A l'issue du contrat de location, le locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 24. Si l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le locataire doit les faire exécuter sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

Le locataire doit consentir à un relogement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation ou d'adaptation au bien loué. Les conditions sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 25. Le locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du bailleur, sous réserve ou non de la remise en état original de l'habitation à la fin du contrat de location. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A la fin du contrat de location, le bailleur peut reprendre ses modifications sans indemnisation, sauf convenu autrement.

Si le locataire modifie sans consentement le bien loué, le bailleur a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 26. Sans autorisation préalable et écrite du bailleur, le locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état du bien. Le bailleur détermine avec le locataire le jour et l'heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 27. Le locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 28. Le locataire donne son consentement au bailleur pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

ASSURANCE

Art. 29. Le bailleur contracte une assurance incendie qui contient une clause de renonciation au recours contre le locataire et dans laquelle le recours de tiers est étendu au profit du locataire.

Le locataire s'engage à contracter une assurance du mobilier.

FIN DU CONTRAT

Art. 30. Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. La résiliation ne vaut que pour lui.

Il n'y a aucun préavis pour le locataire si d'autres locataires continuent à vivre dans l'habitation, qui en ont le droit conformément au titre VII du Code flamand du Logement. Autrement le délai de préavis est de trois mois, sauf si le locataire est admis dans un centre de soins résidentiel ou une structure d'accueil résidentiel de personnes handicapées. Dans ce cas le délai de préavis est d'un mois. Le délai de résiliation court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée au locataire par lettre recommandée.

Si un locataire n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal et s'il néglige de résilier le contrat de location, le contrat de location est dissolu de droit conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 et il est rayé du contrat de location. En ce qui concerne le locataire marié, il doit en outre être prouvé par le locataire restant que le mariage est irréparablement désuni.

Art. 31. Le bailleur résilie le contrat de location dans les cas visés à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

La résiliation du contrat de location par le bailleur s'applique à tous les locataires.

Art. 32. Le contrat de location est dissolu de droit si le dernier locataire ayant le droit d'occuper l'habitation conformément au titre VII du Code flamand du Logement, a un droit personnel pour occuper l'habitation, décède ou a résilié le contrat de location ou n'occupe plus l'habitation comme résidence principale sans avoir résilié le contrat de location. Les modalités sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Conformément au droit commun de location, le locataire peut s'adresser, en cas de demande de dissolution du contrat de location, au juge de paix, qui est chargé de juger sur la demande de dissolution juridique.

Art. 33. Pendant le préavis ou le délai de dissolution du contrat de location, le bailleur a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats-locataires durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Le bailleur a également le droit d'apposer un avis sur la façade de l'habitation à un endroit bien visible pendant le préavis ou le délai de dissolution.

Art. 34. A la fin du contrat de location, un délégué du bailleur visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Le bailleur et le locataire fixent de commun accord la date et l'heure de l'état des lieux et ce dans un délai d'un mois suivant la cessation du contrat de location.

Lorsque le locataire ou son représentant n'est pas présent les date et heure fixées, tous les locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

LITIGES

Art. 35. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de.....

ELECTION DU DOMICILE

Art. 36. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 37. (*supprimer si ceci ne s'applique pas*) Un règlement d'ordre intérieur est joint au présent contrat et y fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 38. Le bailleur enregistre le présent contrat.

Les annexes suivantes sont jointes au présent contrat :

.....

Fait à, le .. , en autant d'exemplaires qu'il y a des parties plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le locataire(s),

(1) Arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative

(2) Arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013
modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe II à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007
réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Annexe II. — Contrat type pour la sous-location d'habitations de location sociales
en application du titre VII du Code flamand du Logement (SVK)

En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété de l'office de location sociale ou pour lesquelles l'office de location sociale dispose d'un droit d'emphytéose ou un autre droit réel, les mots "sous-locataire" sont remplacés par le mot "locataire".

A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location d'habitations de location sociales. Ces conditions portent sur, entre autres, le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation, les conditions auxquelles le locataire doit répondre de façon permanente.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Il est propre aux dispositions réglementaires qu'elles peuvent être modifiées ou complétées unilatéralement par les autorités lorsque l'intérêt général l'exige. En cas de modification de la réglementation, celle-ci peut donc également avoir des conséquences pour ce contrat de sous-location. Dès lors, dans ce contrat de location, il est souvent fait référence à la réglementation. Une explication sur les références à la réglementation est jointe en annexe.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1re (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de sous-location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou sont contraires à l'esprit de ceux-ci.