

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2015/31603]

17 SEPTEMBRE 2015. — 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 relatives aux institutions bruxelloises;

Vu le titre VI (articles 138 à 144) de l'ordonnance du 17 juillet portant le Code bruxellois du Logement dernièrement modifiée le 26 juillet 2013;

Vu 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;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 29 juin 2015;

Vu l'avis de la SLRB du 13 juillet 2015;

Vu l'avis du Conseil Consultatif du Logement du 6 juillet 2015;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours, prolongé de plein droit de 15 jours, adressée au Conseil d'État le 17 juillet 2015, en application de l'article 84, § 1, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 16 juillet 2015;

Sur la proposition de la Ministre chargée du Logement,

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** L'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location de habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte suivant :

« Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement considéré comme logement de fonction. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages ».

**Art. 2.** L'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location de habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte suivant :

« 9<sup>o</sup> Personne reconnue handicapée : la personne reconnue handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus. En outre, la personne reconnue handicapée à plus de 66 % par le Service Public Fédéral Sécurité Sociale sur base de faits survenus après l'âge de 65 ans est considérée comme personne reconnue handicapée pour l'application des articles 3, 2<sup>o</sup>, 4 § 1<sup>er</sup> et 9, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> ».

**Art. 3.** L'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, 3<sup>ème</sup> tiret, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location de habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte suivant :

« - l'enfant reconnu handicapé est compté pour deux enfants à charge ».

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2015/31603]

17 SEPTEMBER 2015. — 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 van de instellingen;

Gelet op artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen;

Gelet op titel VI (artikels 138 tot 144) van de ordonnantie van 17 juli houdende de Brusselse Huisvestingscode gewijzigd op 26 juli 2013

Gelet op 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;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën van 29 juni 2015;

Gelet op het advies van de BGHM van 13 juli 2015;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van 6 juli 2015;

Gelet op de op 17 juli 2015 aan de Raad van State gerichte vraag voor advies binnen een termijn van 30 dagen, van rechtswege verlengd met 15 dagen, in toepassing van artikel 84, § 1, 1<sup>e</sup> lid, 1<sup>o</sup>, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende de afwezigheid van mededeling van advies binnen deze termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, 2<sup>e</sup> lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting van 16 juli 2015;

Op voordracht van de minister bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** Artikel 1, lid 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 wordt door de volgende tekst vervangen :

'Het is niet toepasbaar op de verhuur van gebouwen of gedeelten ervan die bestemd zijn voor hetzij commercieel gebruik, hetzij een openbare dienst, hetzij woningen beschouwd als dienstwoning. Het is ook niet van toepassing op de verhuur van garages.'

**Art. 2.** Artikel 2, lid 1, 9<sup>o</sup>, 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 door de volgende tekst vervangen :

'9<sup>o</sup> Gehandicapte persoon : de persoon erkend als gehandicapte overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid is erkend als persoon met een handicap voor meer dan 66 % na de leeftijd van 65 jaar erkend als persoon met een handicap voor de toepassing van de artikelen 3, 2<sup>o</sup>, 4, § 1 en 9, § 1, 4<sup>o</sup>.'

**Art. 3.** Artikel 2, lid 1, 10<sup>o</sup>, 3<sup>e</sup> streepje, 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 door de volgende tekst vervangen :

'het kind erkend als gehandicapte wordt geteld als twee kinderen ten laste'.

**Art. 4.** L'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 16° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location de habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte suivant :

« Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1<sup>er</sup> janvier, et selon l'indice santé ».

**Art. 5.** L'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 19° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location de habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est remplacé par le texte suivant :

« Cotisation de solidarité : le montant payé par les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission applicable à leur ménage et qui s'ajoute au loyer réel tel que fixé conformément au présent arrêté ».

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. A l'article 2 du même arrêté, est inséré le point suivant :

« 30° Rejet : l'opération consistant à supprimer une candidature au logement social dans une seule société concernée par celle-ci. Au cas où la société qui procède au rejet est la société de référence du candidat locataire, ce rejet entraîne la radiation de la candidature »

§ 2. Les points 30, 31, 32, 33 et 34 de l'article 2 du même arrêté doivent dès lors être renumérotés et deviennent les points 31, 32, 33, 34 et 35.

**Art. 7.** A l'article 2 du même arrêté, est inséré le point suivant :

« 36° Transfert de patrimoine : tout acte juridique quelconque entre sociétés immobilières de service public visant à réaliser le transfert de logements sociaux d'une société immobilière de service public à une autre ».

**Art. 8.** . § 1<sup>er</sup>. L'article 3, alinéa 1, 2°, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« 2° deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne reconnue handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande ; »

§ 2. L'article 3, alinéa 1, 3°, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 15 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans, une chambre seulement à condition que la chambre ait une superficie d'au moins 6 m<sup>2</sup>, pour autant qu'ils ne soient pas reconnus handicapés ; »

§ 3. L'article 3, alinéa 2, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Lors de l'attribution de logements, la société peut, après accord du délégué social, déroger aux normes fixées ci-dessus en faveur du candidat locataire qui en a exprimé la demande »

§ 4. A l'article 3, alinéa 4, du même arrêté, les termes « de 678, 41€ » sont remplacés par les termes « fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 678, 55 € ».

**Art. 9.** Le paragraphe 6 de l'article 3bis du même arrêté est supprimé.

**Art. 10.** § 1<sup>er</sup>. A l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, les termes « de 21.370, 09€ » sont remplacés par les termes « au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 21.374,36 € »

§ 2. A l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du même arrêté, les termes « à 23.744,56 € » sont remplacés par les termes « au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 23.749,31 € ».

§ 3. A l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du même arrêté, les termes « à 27.136,66 € » sont remplacés par les termes « au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 27.142,09 € ».

§ 4. L'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Ces montants sont majorés au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 2.035,65 € par enfant à charge et de 4.071,31 EUR par personne majeure handicapée composant le ménage ».

§ 5. L'article 4, § 7, alinéa 2, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

**Art. 4.** Artikel 2, lid 1, 16° 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 door de volgende tekst vervangen :

'16° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari volgens de gezondheidsindex'.

**Art. 5.** Artikel 2, lid 1, 19° 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 door de volgende tekst vervangen :

'19° Solidariteitsbijdrage : het bedrag, betaald door de huurders van wie de inkomsten hoger zijn dan de toelatingsinkomens van toepassing op hun gezin, dat gevoegd wordt bij de reële huurprijs die overeenkomstig dit besluit vastgelegd wordt'.

**Art. 6.** § 1. In artikel 2 van hetzelfde besluit wordt het volgende punt ingevoegd :

'30° Verwerping : operatie die erin bestaat om een kandidatuur voor een sociale woning in een maatschappij op te heffen. In het geval dat de maatschappij die tot de verwerping overgaat, de referentiemaatschappij van de kandidaat-huurder is, brengt deze verwerping de schrapping van de kandidatuur met zich'

§ 2. De punten 30, 31, 32, 33 en 34 van artikel 2 van hetzelfde besluit moeten daarom opnieuw genummerd worden en worden de punten 31, 32, 33, 34 en 35.

**Art. 7.** In artikel 2 van hetzelfde besluit wordt het volgende punt ingevoegd :

'36° Patrimoniumoverdracht : elke willekeurige juridische handeling tussen openbare vastgoedmaatschappijen die de overheveling van sociale woningen van de ene openbare vastgoedmaatschappij naar een andere beogen.'

**Art. 8.** § 1. Artikel 3, lid 1, 2°, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'2° twee slaapkamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan een van de leden een persoon erkend als gehandicapt is voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft'

§ 2. Artikel 3, lid 1, 3°, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'één bijkomende slaapkamer per kind : voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 15 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 12 jaar, volstaat echter één kamer op voorwaarde dat de kamer een oppervlakte van minstens 6 m<sup>2</sup> heeft, voor zover zij niet als gehandicapt zijn erkend.'

§ 3. Artikel 3, lid 2, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Bij de toekenning van de woningen kan de maatschappij, na akkoord van de sociaal afgevaardigde, afwijken van de hierboven vastgestelde normen ten voordele van de kandidaat-huurder die hierom verzocht heeft.'

§ 4. In artikel 3, lid 4, van hetzelfde besluit, worden de bewoordingen 'van 678, 41€' vervangen door de bewoordingen 'vastgesteld op 1 januari 2015 op 678, 55 €'.

**Art. 9.** Paragraaf 6 van artikel 3bis van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 10.** § 1. In artikel 4, § 1, lid 1, van hetzelfde besluit, worden de bewoordingen 'van 21.370, 09 €' vervangen door de bewoordingen 'op 1 januari 2015 op 21.374,36 €'

§ 2. In artikel 4, § 1, lid 2, van hetzelfde besluit worden de bewoordingen 'op 23.744,56 €' vervangen door de bewoordingen 'op 1 januari 2015 op 23.749,31 €'

§ 3. In artikel 4, § 1, lid 3, van hetzelfde besluit worden de bewoordingen 'op 27.136,66 €' vervangen door de bewoordingen 'op 1 januari 2015 op 27.142,09 €'

§ 4. Artikel 4, § 1, lid 4, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Deze bedragen worden op 1 januari 2015 met 2.035,65 EUR verhoogd per kind ten laste en met 4.071,31 EUR per gehandicapte volwassen persoon die deel uitmaakt van het gezin.'

§ 5. Artikel 4, § 7, lid 2, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

« Si le candidat locataire ne peut satisfaire à la condition visée à l'alinéa 1, il peut faire part à la société de référence de son choix de son intention d'introduire ultérieurement une demande de logement social auprès d'elle pour les sociétés de son choix si au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge remplit une des conditions suivantes :

- être en possession d'une attestation d'immatriculation;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé;

— être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;

— être en possession d'une déclaration d'arrivée non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;

— pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers ».

§ 6. L'article 4, § 7, alinéa 4, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Sous peine de nullité de cette déclaration, le ménage doit la renouveler, d'initiative, tous les deux ans et signaler à la société de référence, tout changement d'adresse dans les deux mois du changement »

**Art. 11.** A l'article 5 du même arrêté est inséré un § 2<sup>ter</sup> :

« En cas de transfert de la totalité du patrimoine d'une société vers une seule autre, le candidat-locataire garde sa société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2, du présent arrêté, sans préjudice de l'application du § 2<sup>bis</sup> du même article.

Sans préjudice de la possibilité de changer de société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2<sup>bis</sup> du présent arrêté, le candidat locataire qui, suite aux transferts de patrimoine de sa société de référence vers d'autres sociétés ayant un impact sur le choix de sa société de référence, aura la possibilité de choisir une nouvelle société de référence selon la procédure déterminée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et dans un délai de deux mois à dater de l'envoi de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, le candidat locataire concerné se verra attribuer d'office comme nouvelle société de référence celle qui reprend la plus grande part du patrimoine immobilier transféré ».

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. L'article 6, § 2, alinéa 3, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« A tout moment, le candidat peut étendre son choix de communes et/ou de sociétés dans lesquelles il souhaite disposer d'un logement. La date de prise d'effet de toute extension du choix de communes et/ou de sociétés est la date de prise d'effet de la candidature initiale telle que visée à l'article 5, § 3, alinéa 2 du présent arrêté. Il peut, également avant application des dispositions reprises à l'article 15.1 du présent arrêté, réduire ce choix. Les candidatures non confirmées dans les trois mois de la demande de confirmation sont radiées du registre ».

§ 2. L'article 6, § 4, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Toute décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée au candidat locataire dans les trente jours ouvrables par pli recommandé à la poste. Le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la SISP conformément à l'article 76 de l'ordonnance. A tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire. Le candidat radié ne peut se réinscrire dans une société endéans un délai de six mois ».

**Art. 13.** § 1<sup>er</sup>. A l'article 7, 4<sup>o</sup>, du même arrêté, le terme « aide » est remplacé par le terme « action ».

§ 2. A l'article 7 du même arrêté est inséré un 10<sup>o</sup> :

« lorsque l'attribution est faite dans le cadre d'une convention conclue avec une maison d'accueil agréée pour des personnes victimes de violences conjugales et/ou intra-familiales ».

'Indien de kandidaat-huurder aan de in het eerste lid bedoelde voorwaarde niet kan voldoen, dan kan hij aan de referentiemaatschappij van zijn keuze zijn intentie meedelen om achteraf een aanvraag voor een sociale woning bij haar voor de maatschappijen van zijn keuze in te dienen, als minstens één van de gezinsleden, dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, hetzij :

— in het bezit is van een attest van immatriculatie;

— een bevel gekregen heeft het grondgebied te verlaten dat hetzij niet vervallen, hetzij verlengd is;

— in het bezit zijn van een bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;

— in het bezit is van een nog niet vervallen aankomstverklaring, zoals bedoeld in bijlage 3 afgeleverd krachtens de Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;

— het bewijs kan voorleggen dat bij de Raad van State een beroep werd ingesteld tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied, genomen op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.'

§ 6. Artikel 4, § 7, lid 4, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Op straffe van nietigheid van deze verklaring dient het gezin ze op eigen initiatief om de twee jaar te hernieuwen en de referentiemaatschappij binnen twee maanden op de hoogte te stellen van elke adreswijziging.'

**Art. 11.** In artikel 5 van hetzelfde besluit wordt een § 2<sup>ter</sup> ingevoegd :

'In geval van overheveling van het totale patrimonium van een maatschappij naar een andere, behoudt de kandidaat-huurder zijn referentiemaatschappij zoals bepaald in artikel 5 § 2, van dit besluit, onverminderd de toepassing van § 2<sup>bis</sup> van hetzelfde artikel.

Onverminderd de mogelijkheid om van referentiemaatschappij te veranderen zoals bepaald in artikel 5, § 2<sup>bis</sup> van dit besluit, heeft de kandidaat-huurder die, ingevolge de overheveling van het patrimonium van zijn referentiemaatschappij naar andere maatschappijen die een impact op de keuze van zijn referentiemaatschappij heeft, binnen een termijn van twee maanden vanaf de verzending van de aanvraag de mogelijkheid om een nieuwe referentiemaatschappij te kiezen volgens de procedure vastgelegd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bij afwezigheid van een antwoord binnen deze termijn krijgt de betrokken kandidaat-huurder van rechtswege als nieuwe referentiemaatschappij die toegewezen die het grootste deel van het overgehevelde vastgoedpatrimonium op zich neemt.'

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. Artikel 6, § 2, lid 3, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Op ieder ogenblik, kan de kandidaat het aantal gemeenten en/of maatschappijen waar hij een woning wenst uitbreiden. De datum van inwerkingtreding van elke uitbreiding van de keuze van gemeentes en/of van maatschappijen is de datum van inwerkingtreding van de oorspronkelijke kandidatuur als bedoeld in artikel 5, § 3, lid 2 van dit besluit. Hij kan dit aantal verkleinen ook voorafgaand aan de toepassing van de in artikel 15.1 van dit besluit bedoelde bepalingen. De candidaturen die binnen drie maanden na de aanvraag om bevestiging onbevestigd blijven, worden uit het register geschrapt.'

§ 2. Artikel 6, § 4, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Iedere beslissing tot schrapping wordt behoorlijk gemotiveerd en gedateerd aan de kandidaat-huurder meegedeeld binnen de dertig werkdagen bij een ter post aangetekende brief. Overeenkomstig artikel 76 van de ordonnantie kan de kandidaat binnen zes maanden volgend op de dag van verzending van de aangetekende brief een klacht indienen bij de OVM tegen deze beslissing. De OVM kan op eider ogenblik, mits akkoord van de sociaal afgevaardigde, de schrapping van de kandidaat-huurder opzeggen. De geschrapte kandidaat kan zich binnen een periode van zes maanden niet opnieuw inschrijven in een maatschappij.'

**Art. 13.** § 1. In de Franstalige tekst van artikel 7, 4<sup>o</sup>, van hetzelfde besluit wordt het woord "aide" door het woord "action" vervangen.

§ 2. In artikel 7 van hetzelfde besluit wordt een 10<sup>o</sup> ingevoegd :

''wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een overeenkomst afgesloten met een erkend opvangtehuis voor personen die het slachtoffer van intrafamiliaal en/of partnergeweld zijn.''

**Art. 14.** L'article 8 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Sans préjudice de l'application de l'article 10 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite par le Gouvernement :

- prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés;
- ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article;
- enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial ».

**Art. 15.** L'article 9, § 2, 4<sup>o</sup>, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Le ménage comptant au moins une personne reconnue handicapée; ».

**Art. 16.** L'article 9, § 4, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Tout ménage candidat locataire bénéficie, en outre, à la date anniversaire de la date de prise d'effet de sa candidature initiale auprès de sa société de référence, d'un point de priorité à la fin de la première année, de deux points par année suivante ».

**Art. 17.** L'article 10, alinéa 3, du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« La décision incriminée résultant d'une non-inscription dans la société visée ou d'une inscription ne reprenant pas l'ensemble des titres de priorités prévus aux articles 8 et 9 du présent arrêté doit être contestée auprès de la société de référence dans un délai de six mois à compter, dans le premier cas, du dépassement du délai prévu à l'article 5 et, dans le second cas, de la notification de la décision incriminée ».

**Art. 18.** Un article 13bis est inséré après l'article 13 du même arrêté :

« § 1<sup>er</sup>. La société conclut une ou plusieurs conventions d'attribution prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

Le quota fixé à l'alinéa premier est revu sur proposition ou moyennant accord du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale la ou les convention(s) au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

§ 3. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour émettre un avis sur cette convention.

§ 4. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

§ 5. Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après que la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ait rendu son avis. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

**Art. 14.** Artikel 8 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'Onverminderd de toepassing van artikel 10 en de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden, is de maatschappij ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuring, ze toe te wijzen op basis van een jaarlijks percentage dat ter advies voorgelegd wordt aan de sociaal afgevaardigde en vervolgens door de Regering gevalideerd wordt :

- met voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen;
- nadien, aan haar huurders van ondermatige woningen in zover ze er de aanvraag voor ingediend hebben overeenkomstig wat bepaald is in de volgende leden van dit besluit;
- tot slot voor de huurders van woningen met een kamer te veel.

Elke huurder kan een aanvraag tot mutatie indienen in zover hij gebonden is door een huurcontract afgesloten met de maatschappij voor de woning die hij minstens sinds twee jaar bewoont en waarvan hij de verplichtingen heeft vervuld met betrekking tot de staat van de gehuurde ruimten, de regelmatige betaling van de huurprijs en van de huurlasten.

De maatschappij kan niettemin van de in het voorgaande lid opgesomde voorwaarden afwijken, meer bepaald wanneer de aanvraag betrekking heeft op een woning waarvan de huurprijs lager is dan die van de oorspronkelijke woning.'

**Art. 15.** Artikel 9, § 2, 4<sup>o</sup>, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Het gezin dat minstens een persoon erkend als gehandicapte telt'.

**Art. 16.** Artikel 9, § 4, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Elke gezin dat kandidaat-huurder is, geniet bovendien op de eerste verjaardag van de datum van inwerkingtreding van zijn oorspronkelijke kandidatuur bij zijn referentiemaatschappij één voorkeurrecht op het einde van het eerste jaar en per daaropvolgend jaar telkens van twee voorkeurrechten.'

**Art. 17.** Artikel 10, lid 3, van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'De gewraakte beslissing die voortvloeit uit het feit dat bij de bedoelde maatschappij een inschrijving niet is gebeurd of dat bij een inschrijving niet alle in artikel 8 en 9 van dit besluit bepaalde voorkeurrechten in rekening werden gebracht, moet bij de referentiemaatschappij aangevochten worden binnen een termijn van zes maanden, in het eerste geval te rekenen vanaf het verstrijken van de in artikel 5 bepaalde termijn en in het tweede geval vanaf de betekening van de gewraakte beslissing'.

**Art. 18.** Artikel 13bis wordt ingevoegd na artikel 13 van hetzelfde besluit :

'§ 1. De maatschappij sluit een of meerdere overeenkomsten van prioritaire toewijzing van woningen af die op minstens 3% van het totaal van toewijzingen van het voorgaande jaar betrekking hebben, met erkende opvangtehuizen die personen onderdak geven uit hoofde van geweldfeiten tussen partners of intrafamiliaal geweld.

De quota vastgesteld in het eerste lid wordt herzien op voorstel van of middels akkoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

§ 2 De maatschappij maakt de overeenkomst(en) ten laatste op 30 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de overeenkomst is afgesloten aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over.

§ 3 De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijftienveertig kalenderdagen vanaf de ontvangst van de ontwerpovereenkomst om een advies over deze overeenkomst uit te brengen.

§ 4 Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dit verantwoord is door de noodzaak om verduidelijkingen te bekomen of een aanpassing van het ontwerp dat haar werd voorgelegd overeen te komen.

§ 5 De aldus gesloten overeenkomsten worden, ten laatste zeven dagen nadat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een advies heeft uitgebracht, ter goedkeuring aan de Regering overgemaakt. De Regering beschikt over dertig dagen om zich uit te spreken. Wanneer deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

§ 6. Par dérogation au § 2, les conventions portant sur l'année de l'entrée en vigueur du présent article peuvent être introduites à tout moment ».

**Art. 19.** A l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, du même arrêté, les termes « plus de 3.392,11 EUR » sont remplacés par les termes « de plus de 3.392,79 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ».

**Art. 20.** L'article 14bis du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« En aucun cas, la part cumulée des logements attribués sur base des articles 11, 13, 13bis et 14 ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente ».

**Art. 21.** Les alinéas 3 et 4 de l'article 14 ter du même arrêté sont remplacés par le texte suivant :

« La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du plan pour se prononcer. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du plan qui lui a été soumis. Le plan est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

Le délégué social exerce un contrôle a priori de chacune des attributions liées au logement des ménages concernés. Les attributions liées au logement des personnes concernées ne sont pas à comptabiliser dans le pourcentage de 40 % prévu à l'article 14bis ».

**Art. 22.** L'alinéa 3 du § 2 de l'article 15.1 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission susvisées, celle-ci est selon le cas rejetée ou radiée du registre ».

**Art. 23.** Le § 4 de l'article 15.2 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Si le candidat locataire n'a pas donné suite à la convocation, la société lui envoie, par recommandé, une lettre de rappel avec un préavis de quinze jours et l'avertit que l'absence de réponse dans les quinze jours de l'envoi du recommandé entraînera le rejet de l'inscription dans cette société ».

**Art. 24.** Le § 5 de l'article 15.2 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« La décision de rejeter le candidat dans la société concernée lui est notifiée en mentionnant sa motivation et sa date ».

**Art. 25.** Le 9<sup>o</sup> de l'article 15.3 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements; ».

**Art. 26.** A l'article 15.3 du même arrêté est inséré un 10<sup>o</sup> :

« un logement dont la superficie de la chambre prévue pour 2 enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1<sup>er</sup> alinéa, 3<sup>o</sup> du présent arrêté est inférieure à 6m<sup>2</sup> ».

**Art. 27.** L'article 15.17 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Conformément à l'article 142, § 3 de l'ordonnance, le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois 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<sup>o</sup> 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 nonobstant 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 ou du terme de la prolongation de trois ans ».

§ 6 In afwijking op § 2 kunnen de overeenkomsten die op het jaar van inwerkingtreding van dit artikel betrekking hebben op elk moment ingediend worden.'

**Art. 19.** In artikel 14, § 1, lid 4, van hetzelfde besluit worden de bewoordingen 'meer dan 3.392,11 EUR' vervangen door de bewoordingen 'van meer dan 3.392,79 € op 1 januari 2015.'

**Art. 20.** Artikel 14bis van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'In geen geval mag het op grond van de artikelen 11, 13, 13bis en 14 toegewezen cumulatieve aandeel van de woningen 40 % van het totaal aantal toewijzingen van het voorgaand jaar overschrijden'.

**Art. 21.** De leden 3 en 4 van artikel 14 ter van hetzelfde besluit worden vervangen door de volgende tekst :

'De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het plan om zich uit te spreken. Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Het plan wordt geacht goedgekeurd te zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wanneer deze zich niet binnen de gestelde termijn uitgesproken heeft.

De sociaal afgevaardigde verricht een a priori controle van elk van de toewijzingen die te maken hebben met de herhuisvesting van de betrokken gezinnen. De toewijzingen in verband met de herhuisvesting van de betrokken personen mogen niet in het percentage van de in artikel 14bis bepaalde 40% meegerekend worden.'

**Art. 22.** Lid 3 van § 2 van artikel 15.1 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'Indien zijn kandidatuur niet meer voldoet aan de hierboven vermelde toelatingsvoorwaarden, wordt deze naargelang het geval verworpen of uit het register geschrapt'

**Art. 23.** § 4 van artikel 15.2 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'Indien de kandidaat-huurder geen gevolg heeft gegeven aan de oproepingsbrief stuurt de maatschappij hem per aangetekend schrijven een herinneringsbrief met een aanzegging van vijftien dagen en waarschuwt zij hem dat het uitblijven van een antwoord binnen veertien dagen na het versturen van het aangetekend schrijven leidt tot verwerping van de inschrijving bij die maatschappij.'

**Art. 24.** § 5 van artikel 15.2 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De beslissing van verwerping bij de betrokken maatschappij wordt aan de kandidaat-huurder meegedeeld met vermelding van motivering en datum'

**Art. 25.** 9<sup>o</sup> van artikel 15.3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'Een woning die niet beschikt over de minimale vereiste oppervlakte in functie van het aantal bewoners, zoals bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.'

**Art. 26.** In artikel 15.3 van hetzelfde besluit wordt een 10<sup>o</sup> ingevoegd :

'een woning waarvan de oppervlakte van de kamer voorzien voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht of van verschillend geslacht in toepassing van artikel 3, 1e lid, 3<sup>o</sup> van dit besluit lager dan 6m<sup>2</sup> is.'

**Art. 27.** Artikel 15.17 van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

'Overeenkomstig artikel 142, § 3, van de ordonnantie, krijgt de huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel 2, 9<sup>o</sup> van dit besluit, een huurovereenkomst van onbepaalde duur aangeboden. 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 ingevolge het overeenkomstig artikel 15.10 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.'

**Art. 28.** L'alinéa 2 de l'article 15.19 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans ».

**Art. 29.** Le § 2 de l'article 17 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Le coefficient des revenus est obtenu en divisant les revenus du ménage de l'année de référence par le revenu de référence fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 18.515,32 € ».

**Art. 30.** Le § 3bis de l'article 18 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à 20 % du loyer de base par personne majeure reconnue handicapée composant son ménage ».

**Art. 31.** § 1<sup>er</sup>. Le § 1<sup>er</sup> de l'article 20 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

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

- 1.354,83 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les logements comprenant une seule chambre, ainsi que pour les flats ou studios;

- 1.655,90 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les logements comprenant deux chambres;

- 2.107,51 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les logements comprenant trois chambres;

- 2.408,58 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les logements comprenant quatre chambres ou plus, la limite inférieure est ramenée à ces montants ».

§ 2. Le § 2 de l'article 20 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être :

1° en tout cas, inférieur à 1.017,82 EUR par an. Ce montant fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2015 est revu aux dates et suivant les modalités prévues à l'article 24;

2° supérieur à 20 % des revenus du ménage pour autant qu'ils soient inférieurs au revenu de référence et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 20 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

2°bis supérieur à 22 % des revenus du ménage [ pour autant qu'ils soient situés entre le revenu de référence et le revenu d'admission et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 22 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

**Art. 28.** Lid 2 van artikel 15.19 van hetzelfde besluit wordt door de volgende tekst vervangen :

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

**Art. 29.** § 2 van artikel 17 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De coëfficiënt van de inkomsten wordt verkregen door de inkomsten van de gezinnen in het referentiejaar te delen door het referentieinkomen vastgesteld op 1 januari 2015 op 18.515,32 EUR'.

**Art. 30.** § 3bis van artikel 18 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De huurder geniet van een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan 20% van de basishuurprijs per volwassene erkend als gehandicapte die deel uitmaakt van zijn gezin.'

**Art. 31.** § 1<sup>er</sup>. § 1 van artikel 20 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

Wanneer de helft van de basishuurprijs echter hoger is dan een bedrag van :

- € 1.354,83 op 1 januari 2015 voor de woningen met een enkele slaapkamer alsmede voor de flats of studio's;

- € 1.655,90 op 1 januari 2015 voor de woningen met twee slaapkamers;

- € 2.107,51 op 1 januari 2015 voor de woningen met drie slaapkamers;

- € 2.408,58 op 1 januari 2015 voor de woningen met vier slaapkamers of meer wordt de benedengrens evenwel tot deze bedragen teruggebracht.'

§ 2. § 2 van artikel 20 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 :

1° in geen geval lager zijn dan 1.017,82 EUR. Dit bedrag vastgesteld op 1 januari 2015 wordt herzien op data en volgens de modaliteiten voorzien in artikel 24;

2° niet hoger zijn dan 20 % van de inkomsten uit het gezin voor zover ze lager zijn dan de referentie-inkomens en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 20% van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie, de volgende eigenschappen vertonen :

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dans de oude huurprijs.

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

2°bis niet hoger zijn dan 22 % van de inkomsten uit het gezin voor zover ze zich situeren tussen de referentie-inkomens en het toegang-sinkomen en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 22 % van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie, de volgende eigenschappen vertonen :

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dans de oude huurprijs.

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

3° supérieur à la valeur locative normale du logement, établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300 % du montant de ce loyer suivant la décision du Conseil d'administration de la société ».

**Art. 32.** L'article 24 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Les montants dont question aux articles 3, alinéa 4, 4 § 1<sup>er</sup>, 14 § 1<sup>er</sup>, 16 § 3, 17 § 2, 20 § 1<sup>er</sup>, § 2, 1°, 22bis et 26 § 2, et à l'annexe 4 sont liés à l'indice santé ».

Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente ».

**Art. 33.** § 1<sup>er</sup>. Le Titre IV intitulé « Fin du bail » du même arrêté est supprimé.

§ 2. L'article 37 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« § 1<sup>er</sup>. Les sociétés ne peuvent recueillir que les données strictement nécessaires à la mise en œuvre des dispositions du présent arrêté, applicables aux locataires.

§ 2. Aucune communication d'informations individuelles recueillies par les SISF relatives aux locataires ne peut être faite, sans l'accord écrit et préalable de ceux-ci ».

**Art. 34.** L'article 38 du même arrêté est supprimé.

**Art. 35.** § 1<sup>er</sup>. Une section 3 intitulée « Droits du Locataire » est insérée au Chapitre 2 du Titre III du même arrêté.

« Section 3. - Droits du locataire

Article 38. 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.

Article 39. La société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail ».

§ 2. Les articles 39 et 40 du Titre V intitulé « Dispositions finales » du même arrêté sont renumérotés et deviennent les articles 42 et 43.

**Art. 36.** Un titre IV intitulé « Comité de Vigilance » est inséré :

« Titre IV- Comité de Vigilance

Article 40. Il est créé un comité de vigilance chargé de contrôler et de garantir le respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la transmission des données des candidats-locataires et des locataires ainsi qu'aux dispositions liées à la récolte des données des locataires. Le comité est présidé par le Ministre ou par son représentant. Il est en outre composé de 3 représentants de la Société du Logement de la Région bruxelloise et de 4 personnes nommées par le Gouvernement sur proposition des fédérations représentatives des sociétés. Le comité établit ses règles de fonctionnement. Celles-ci sont approuvées, sur avis du Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, par le Gouvernement. Le secrétariat du comité est assuré par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

**Art. 37.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Les articles 12, § 1<sup>er</sup>, et 16 du présent arrêté entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2015

Les articles 8, § 2, 13, § 2, 18 et 26 du présent arrêté entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Art. 38.** § 1<sup>er</sup> Les dispositions de l'article 2; § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2014 modifiant l'article 3, 1<sup>er</sup> alinéa 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 sont mises à néant pour les locataires entrés en cette qualité dans une société avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et qui n'occuperaient plus à cette date un logement adapté à la composition de leur ménage consécutivement à l'entrée en vigueur des dispositions modifiant la définition du logement adapté.

3° niet hoger zijn dan de normale huurwaarde van de woning die jaarlijks vastgesteld wordt op basis van een coëfficiënt toegepast op de basishuurprijs en die varieert tussen 110 en 300 %, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij. »

**Art. 32.** Artikel 24 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'De bedragen waarvan sprake in de artikelen 3, vierde lid, 4, § 1, 14 § 1, 16 § 3, 17 § 2 en 20 § 1, § 2, 1°, 22bis et 26 § 2, en in bijlage 4 worden gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat'.

**Art. 33.** § 1. Titel IV genaamd 'Einde van de huurovereenkomst' van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

§ 2. Artikel 37 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst :

'§ 1. De maatschappijen mogen slechts de gegevens verzamelen die strikt noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit, van toepassing op de huurders.

§ 2. Geen enkele mededeling over individuele informatie ingezameld door de OVM betreffende de huurders mag zonder schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van hen gebeuren.'

**Art. 34.** Artikel 38 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 35.** § 1. Een afdeling 3 met de benaming 'Rechten van de huurder' wordt ingevoegd in Hoofdstuk 2 van Titel III van hetzelfde besluit.

'Afdeling 3. – Rechten van de huurder

Artikel 38. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst mits inachtneming van een voorafgaande opzeg van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin hij de opzeg aankondigde

Artikel 39. De maatschappij-verhuurder kan bij gemotiveerde aangezekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan de overeenkomst.'

§ 2. De artikelen 39 en 40 van Titel V met de benaming 'Slotbepalingen' van hetzelfde besluit worden opnieuw genummerd en worden de artikelen 42 en 43.

**Art. 36.** Een titel IV met de benaming 'Toezichtscomité' wordt ingevoegd :

'TITEL IV. – Toezichtscomité

Artikel 40. Er wordt een toezichtscomité tot stand gebracht om de naleving van de wettelijke en reglementaire bepalingen te garanderen betreffende het overmaken van de gegevens van de kandidaat-huurders en van de huurders alsook de bepalingen in verband met de verzameling van de gegevens van de huurders. Het comité wordt voorgezeten door de minister of door zijn vervanger. Het is bovendien samengesteld uit 3 vertegenwoordigers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en uit 4 personen die door de Regering op voordracht van de representatieve federaties van de maatschappijen benoemd zijn. Het comité stelt zijn werkingsregels op. Zij worden op advies van de Raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door de Regering goedgekeurd. Het secretariaat van het comité wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verzorgd. »

**Art. 37.** Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

De artikelen 12, § 1 en 16 van dit besluit treden in werking op 1 november 2015.

De artikelen 8, § 2, 13, § 2, 18 en 26 van dit besluit treden in werking op 1 januari 2016.

**Art. 38.** § 1 De bepalingen van artikel 2; § 1, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 november 2014 die artikel 3, 1e lid, 3°, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wijzigen, worden nietig verklaard voor de huurders die in deze hoedanigheid in een maatschappij vóór 1 januari 2015 ingetreden zijn en die op deze datum geen woning meer zouden betrekken die aan de samenstelling van hun gezin aangepast is ingevolge de inwerkingtreding van de bepalingen die de definitie van aangepaste woning wijzigen.

§ 2. Il est ajouté à l'article 22bis, dernier alinéa de l'arrêté du 26 septembre 1996, le tiret suivant : « Lorsqu'au premier janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées ».

§ 3. Il est ajouté à l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du 26 septembre 1996 : « Pour l'application du présent arrêté, le logement est considéré comme adapté lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées ».

**Art. 39.** Les modifications apportées aux articles 6, § 2, alinéa 3 et 9, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 s'appliquent, pour les dossiers de candidatures actifs à la date d'entrée en vigueur de ces modifications, également à toute extension du choix de communes et/ou de sociétés qui est intervenue avant la date d'entrée en vigueur de ces modifications.

**Art. 40.** § 1<sup>er</sup>. Les forme et délai de notification d'une radiation décidée par une société en application de l'article 6 § 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 ne s'appliquent qu'aux radiations décidées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

§ 2. Le délai d'introduction d'une plainte contre une radiation ne s'applique qu'aux plaintes concernant des radiations décidées et notifiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Art. 41.** § 1<sup>er</sup>. L'annexe 3 intitulée « Contrat type de bail à durée indéterminée » est remplacée par le texte repris à l'annexe 1<sup>er</sup> du présent arrêté.

§ 2. L'annexe 6 intitulée « Contrat type de bail à durée déterminée » est remplacée par le texte repris à l'annexe 2 du présent arrêté.

Bruxelles, le 17 septembre 2015.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,

R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

Mme C. FREMAULT

§ 2. Aan artikel 22bis, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 wordt het volgende streepje toegevoegd : "wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de van kracht zijnde normen vóór 1 januari 2015 als aangepast beschouwd werd en in zover deze normen verder nageleefd worden."

§ 3. Aan artikel 3, eerste lid, van het besluit van 26 september 1996 wordt het toegevoegd : "Voor de toepassing van dit besluit wordt de woning als aangepast beschouwd wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de van kracht zijnde normen vóór 1 januari 2015 als aangepast beschouwd werd en in zover deze normen verder nageleefd worden."

**Art. 39.** De ingevoerde wijzigingen in de artikelen 6, § 2, lid 3 en 9, § 4, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 zijn, voor de kandidatendossiers actief op de datum van inwerkingtreding van deze wijzigingen, ook van toepassing op elke uitbreiding in de keuze van gemeenten en/of maatschappijen die vóór de datum van inwerkingtreding van deze wijzigingen is opgetreden.

**Art. 40.** De vorm en kennisgevingstermijn van een schrapping waartoe door een maatschappij in toepassing van artikel 6 § 4 van het BBHR van 26/09/1996 beslist is, zijn slechts van toepassing op de schrappingen beslist vanaf 1 januari 2015.

De indieningstermijn van een klacht tegen een schrapping is slechts van toepassing op klachten met betrekking tot de schrappingen waartoe vanaf 1 januari 2015 besloten en kennis van gegeven werd.

**Art. 41.** § 1. Bijlage 3 met de benaming 'Standaardhuurovereenkomst met onbepaalde duur' is vervangen door de tekst die in bijlage 1 van dit besluit opgenomen is.

§ 2. Bijlage 6 met de benaming 'Standaardhuurovereenkomst met bepaalde duur' wordt vervangen door de tekst in bijlage 2 van dit besluit.

Brussel, 17 september 2015.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-Président van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme en Haven van Brussel, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

Mevr. C. FREMAULT

### Annexe 3

#### CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE INDETERMINEE

Entre les soussignés :

a. La S.C./S.A. ....  
société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise auprès du Tribunal du Commerce de .....  
dont le siège social est situé à .....  
représentée par .....  
agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,  
d'une part, et

b. Monsieur ..... (Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

Madame ..... (Nom et Prénoms) + numéro registre national + date et lieu de naissance

demeurant à ..... (adresse complète)

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

#### I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

##### Article 1<sup>er</sup>

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<sup>er</sup>.

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 SOCIETE BAILLERESSE

### 1. OBLIGATIONS

#### a) Obligation de délivrance

#### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1<sup>o</sup>, et 1720, 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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 bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

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

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte ..... de l'organisme indiqué par la société bailleresse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleresse.

#### 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 clés et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

#### 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 bailleresse 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 bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

#### Article 20

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

c) Obligation de garnir les biens loués

#### 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 bailleresse une garantie quant au paiement des loyers.

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie

#### Article 22

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

§ 2. Les risques suivants doivent être couverts :

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

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

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

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

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

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

e) Garantie locative

Article 23

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse 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<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleresse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleresse 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 bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de ..... (mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- 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'éleve 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.

Article 27bis

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

VI. FIN DE BAIL

Article 28

§ 1<sup>er</sup>. 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 du locataire étant entré dans la société le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou à 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<sup>er</sup> 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 de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

Article 28ter

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire étant entré dans la société le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou à une date ultérieure lorsqu'il est établi que la personne reconnue handicapée faisant partie du ménage soit décède postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société bailleresse, postérieurement au 1<sup>er</sup> 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 de neuf ans 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 [situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km] 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.

[modifié par l'article 32 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2015]

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 CO<sub>2</sub> 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.

Le ..... (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse,

Le locataire,

(signatures)

Noms des signataires (en majuscules)

Nom des signataires (en majuscules)

Ou cachet

(1) Biffer les mentions inutiles.

## Annexe 6

**CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE**

Entre les soussignés :

a. La S.C./S.A. ....  
société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise auprès du Tribunal du Commerce de .....  
dont le siège social est situé à .....  
représentée par .....  
agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,  
d'une part, et

b. Monsieur ..... (Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

Madame ..... (Nom et Prénoms) + numéro registre national + date et lieu de naissance

demeurant à ..... (adresse complète)

**I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION****Article 1<sup>er</sup>**

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 ... (jour/mois/année)

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<sup>er</sup>.

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. (jour/mois/année)

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 142 de l'ordonnance] 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 bailleresse en application de l'article 28, 28bis, 28ter [et /ou] 28quater du présent contrat.

[modifié par l'article 33, § 1<sup>er</sup> et § 2 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2015]

Le contrat est consenti en application de l'article 15.19 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de  
Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 pour une durée déterminée de ...à dater de la date d'entrée en vigueur. Il  
prendre fin le .....

**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 SOCIETE BAILLERESSE****1. OBLIGATIONS****a) Obligation de délivrance****Article 6**

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1<sup>o</sup>, et 1720, 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup>. 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. 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. 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. 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 bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

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

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte ..... de l'organisme indiqué par la société bailleresse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleresse.

#### 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 clés et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

## 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, 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 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.

## Article 27bis

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

## Article 28

§ 1<sup>er</sup>. 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 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 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

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 bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire en application de l'[article 142, § 2, de l'ordonnance], la société bailleresse 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.

[modifié par l'article 33, § 3 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur :

1<sup>er</sup> janvier 2015]

## Article 28ter

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'[article 142, § 2, 2<sup>o</sup> de l'ordonnance], la société bailleresse constate que [le] 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 [...] 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.

[modifié par l'article 33, § 4 et § 5 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2015]

## Article 28quater

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleresse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleresse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'[article 142, § 2, 2<sup>o</sup> de l'ordonnance]

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

[modifié par l'article 33, § 6 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2015]



## 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 [situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km] 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.

[modifié par l'article 33, § 7 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2015]

## 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 CO<sub>2</sub> 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.

Le ..... (jour/mois/année)

Pour la société bailleuse,

Le locataire,

(signatures)

Nom des signataires  
(Lettres majuscules ou cachet)

Nom des signataires  
(Lettres majuscules)

## Bijlage 3

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALEN DUUR**

Tussen de ondergetekenden :

- a. de C.V./N.V. ....  
 openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer 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 ..... (Naam + voornamen) + rijksregisternummer + geboorteplaats en -datum.  
 Mevrouw ..... (Naam + voornamen) + rijksregisternummer + geboorteplaats en -datum.  
 Verblijvend te .....  
 (volledig adres)

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 kosten van de huurder.

§ 2. De kosten met betrekking tot het reinigen van de putten en van de secreten 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-verhuurder 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 de welke 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 deze 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 venoot 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 weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen 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 OCMW 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 onderverhuring

#### 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.

#### Artikel 27bis

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurdersdossier.

#### 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, erpacht 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 van de huurder die op 1 januari 2013 of op een latere datum in de maatschappij ingetreden is, 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 van negen jaar aan de huurder voor.

#### Artikel 28ter

De huurovereenkomst van de huurder die op 1 januari 2013 of op een latere datum in de maatschappij ingetreden is, wordt middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd, 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 van negen jaar 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, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km 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. 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 CO<sub>2</sub>-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.

Op ..... (dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

(Of stempel)

## Bijlage 6

**TYPE-HUURCONTRACT VAN BEPAALDE DUUR**

Tussen de ondergetekenden :

a. de C.V./N.V. <lf., ,

openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer 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 ..... (Naam + voornamen) + rijksregisternummer + geboorteplaats en -datum.

Mevrouw ..... (Naam + voornamen) + rijksregisternummer + geboorteplaats en -datum.

Verblijvend te .....

(volledig adres)

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 ..... (dag/maand/jaar)

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. (dag/maand/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 142 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/of 28quater van dit contract door de maatschappij-verhuurder wordt betekend.

Het contract wordt afgesloten in toepassing van artikel 15.19 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 voor een bepaalde duur van ...te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding. Het neemt een einde op .....

#### 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 secreten vallen ten laste van de huurder.

§ 3. Wanneer de huurder niet tijdig onderhouds- 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 vervalddag en bij ontstentenis van loonafstand die in een aparte akte betekend wordt, past de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling, een verhoging van 10 % van de achterstallige bedragen toe.

#### 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-verhuurder 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 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 weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijke bedragen 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 OCMW 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 onderverhuring

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	Voor naam	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.

Artikel 27bis

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurdersdossier.

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 maandelijke 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 142 § 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 toegangsinkomen 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 28<sup>ter</sup>

Dit contract loopt af middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden als de maatschappij-verhuurder ingevolge het overeenkomstig artikel 142 § 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 en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km 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 28<sup>quater</sup>

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 142 § 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, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km 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 energiestatificeringscertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklassen en jaarlijkse CO<sub>2</sub>-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.

Op .....(dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

(Of stempel)

(1) Schrappen wat niet past.