

## Annexe 11

**CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE INDETERMINEE- LOGEMENT SOCIAL-Article 54 de l'AGRBC du 26 septembre 1996**

Entre les soussignés :

- a. La SC/SA ....., société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ....., dont le siège est situé à ....., représentée par ....., agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleuse »,

**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**

La société bailleuse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis .....

Un état des lieux détaillé a été dressé contradictoirement dans le cadre du contrat à durée déterminée conclu entre les parties le ..... (jour/mois/année) et entré en vigueur le ..... (jour/mois/année) pour le logement mentionné à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent contrat. Cet état des lieux est annexé au présent contrat.

Le logement se compose de ... cave, ... hall, ... garage, ... cuisine, ... living, ... salle de bain, ... chambre, ... WC, ... grenier, ... chaufferie, ... terrasse, ...<sup>(1)</sup>

**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 bailleuse, approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

(<sup>1</sup>) Biffer les mentions inutiles

**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 1er.

Le contrat est consenti pour une durée indéterminée en application de l'article 54 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

**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. La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleuse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

**V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE**

1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

#### **Article 12**

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

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

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

#### **Article 13**

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

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

#### **Article 14**

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

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

**Article 15**

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à ... € par mois. Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé à ... € pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

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

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

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

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

**Article 16**

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

**Article 17**

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

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

*c) Obligation de garnir les biens loués***Article 21**

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

*d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie***Article 22**

§1. 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**

Le locataire a constitué une garantie dans le cadre du contrat à durée déterminée conclu entre les parties le ..... (jour/mois/année) et entré en vigueur le ..... (jour/mois/année) pour le logement repris à l'article 1<sup>er</sup> du présent contrat.

La garantie constituée dans le cadre de ce contrat à durée déterminée servira de garantie pour le présent contrat à durée indéterminée.

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. DROITSa) *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 :

<u>Nom</u>	<u>Prénom</u>	<u>Lien de parenté</u>	<u>Autres renseignements</u>
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

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 un logement adapté disponible selon les termes de l'article 7 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 du décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019, relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleuse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleuse 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. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.
- §2. La société bailleuse doit motiver le 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 bailleuse, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel situé en Belgique ou à l'étranger, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.
- §4. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleuse, lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.
- §5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est vide de tout occupant et qu'aucun ayant droit ne s'est manifesté, la société bailleuse peut disposer librement des biens dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion. La société bailleuse peut également faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.



**Article 28 bis**

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 bailleuse 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 bailleuse au locataire.

**Article 28 ter**

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 bailleuse, postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La société bailleuse 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 bailleuse au locataire.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleuse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa 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 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

au moins huit jours à l'avance.

### **Article 32**

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

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

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

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

## **VII. DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 33**

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

### **Article 34**

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

### **Article 35**

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

**Article 36**

Un certificat de performance énergétique (PEB) a été annexé au contrat à durée déterminée conclu entre les parties le ..... (jour/mois/année) et entré en vigueur le ..... (jour/mois/année) pour le logement repris à l'article 1<sup>er</sup> du présent contrat. Ce certificat est annexé au présent contrat.

Fait en autant d'originaux (nombre = ...) 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 ou cachet)    Noms des signataires (en majuscules)

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

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional.

R. VERVOORT

## Bijlage 11

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALEN DUUR - SOCIALE WONING –****Artikel 54 van het BBHR van 26 september 1996**

Tussen de ondergetekenden:

- a. De C.V.B.A./N.V.  
 .....  
 , openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer ... bij  
 de Rechtbank van Koophandel van ... ,  
 waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te ..... ,  
 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.....

In het kader van het op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen gesloten en op ..... (dag/maand/jaar) in werking getreden contract van bepaalde duur werd op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voor de in lid 1 van onderhavig contract vermelde woning. Die plaatsbeschrijving is bij onderhavig contract ingesloten.

Deze woning bestaat uit .....kelder(s), .....hall(s), ..... garage(s), .... keuken(s), .... living(s), ..... badkamer(s), .....  
 ... slaapkamer(s), ..... WC(s), .... zolder(s), ..... stookplaats(en), .... terras(sen), ...<sup>(1)</sup>

**Artikel 2**

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, 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.

(<sup>1</sup>) Schrappen wat niet past

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## **II. DUUR**

### **Artikel 3**

Dit contract treedt in werking op ..... (dag/maand/jaar).

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Overeenkomstig artikel 54 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt het contract voor een onbepaalde duur gesloten.

## **III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST 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 MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER**

### **1. VERPLICHTINGEN**

#### *a) Verplichting tot overhandiging*

##### **Artikel 6**

De maatschappij-verhuurder moet het gehuurde goed afleveren in naleving van artikels 1719, 1<sup>o</sup>, en 1720, 1e 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, in overeenstemming met artikelen 1719, 2<sup>o</sup> lid en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is. 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 te vergoeden.

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 verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder binnen drie dagen in te lichten over alle feitelijke en juridische 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 de staat van de verhuurde vertrekken 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 artikel 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 HUURDER**

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 maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

#### **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 gelegen is, vereist het voorafgaande schriftelijk akkoord van de maatschappij-verhuurder.

Ingeval 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 op kosten van de huurder.

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

#### **Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

Wanneer de maatschappij-verhuurder vaststelt dat er fraude gepleegd is of er sprake van onoprechtheid is in de aangifte betreffende het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd, indien deze verschuldigd is, met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk en tot aan de volgende herziening van kracht. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende 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 in België of in het buitenland gelegen 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 gezinssamenstelling, 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 pas door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

Indien deze echter lager is, treedt deze in werking op het ogenblik vastgesteld door de geldende reglementering. Indien deze huurvermindering echter het gevolg is van een feit of omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, door de huurder aan de maatschappij-verhuurder gemeld moet worden, wordt de verminderde huurprijs van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de kennisgeving verricht werd.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer ... van de instelling die door de maatschappij-verhuurder aangeduid wordt. Enkel deze betalingswijze is bevrijdend. De kosten voor storting of overschrijving zijn 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 zijnen laste zijn, 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 en, in ieder geval, tot op de datum van verstrijken van de huuropzegging aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs wanneer de huurder de woning vroeger verlaten heeft.

### **Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. 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 invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

### **Artikel 19**

Ingeval van niet-betaling van de huur en/of van de bijdragen, huurlasten alsook de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, 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 is 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 van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend 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 voldoende meubelen 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 het bewoonde gebouw, zijn inboedel als de huurdersaansprakelijkheid 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 van het gebouw.

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

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 verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

e) *Huurwaarborg*

**Artikel 23**

In het kader van het contract van bepaalde duur dat op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen werd gesloten en op ..... (dag/maand/jaar) in werking trad, heeft de huurder een waarborg gesteld voor de in artikel 1 van onderhavig contract vermelde woning.

De in het kader van dat contract van bepaalde duur gestelde waarborg zal dienen als waarborg voor onderhavig contract van onbepaalde duur.

f) *Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke kennisgeving 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 in geval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappij-verhuurder, mag de woning slechts betrokken worden door de personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = alleenwonende of personen die dezelfde woning delen zelfs indien zij niet in de betrokken woning gedomicilieerd zijn). Het gezin is, op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, als volgt samengesteld:

<u>Naam Voornaam</u>	<u>Verwantschap</u>	<u>Andere inlichtingen</u>
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig 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 een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 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 op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen 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 huurderdossier.

**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 opzeg die ze door middel van aangetekend schrijven verzendt, met redenen omkleeden. Deze opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een in België of in

het buitenland gelegen onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval 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 wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden. Indien aan het einde van die termijn de woning leegstaat en er zich geen enkele rechthebbende heeft gemeld, kan de verhurende maatschappij vrijelijk over de goederen beschikken, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting. De verhurende maatschappij kan eveneens de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter.

#### **Artikel 28 bis**

Er wordt een einde, middels een opzeg van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder gesteld die op 1 januari 2013 of op een latere datum tot de maatschappij toegetreden is, wanneer vastgesteld is dat de erkenning als persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 geëindigd is.

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

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

#### **Artikel 28 ter**

Er wordt een einde, middels een opzeg van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder gesteld die op 1 januari 2013 of op een latere datum tot de maatschappij toegetreden is, wanneer vastgesteld is dat de persoon erkend met een handicap die deel uitmaakte van het gezin na 1 januari 2013 overleden is, ofwel niet langer van de gezinssamenstelling, gekend door de maatschappij-verhuurder, na 1 januari 2013 deel uitmaakt.

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

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste 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 het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 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 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

Gedurende de gehele duur van de opzeggingstermijn heeft de maatschappij-verhuurder het recht om de woning twee dagen per week a rato van twee opeenvolgende uren per dag vrij te laten bezoeken door kandidaat-huurder

**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 door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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 per aangetekende brief meegedeeld.

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## **VII. SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 33**

De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst in die mate dat er niet van afgeweken wordt door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst, die hij 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 huishoudelijk 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**

Bij het contract van bepaalde duur dat op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen werd gesloten en op ..... (dag/maand/jaar) in werking trad, werd een energieprestatiecertificaat (EPB) ingesloten voor de in artikel 1 van onderhavig contract vermelde woning. Dat certificaat is een bijlage bij onderhavig contract.

Opgemaakt in zoveel originelen (aantal = ..... ) 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 of stempel)

Naam van de  
ondertekenaars  
(Hoofdletters)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van .... tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het imago van Brussel en Biculturele zaken van gewestelijk Belang.

R. VERVOORT