

F. 93 — 3055

[C — 31453]

23 DECEMBRE 1993. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social et notamment les articles 3, 4, 5 et 6;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Arrête :

TITRE Ier. — Généralités et définitions

Article 1er. Le présent arrêté est applicable à la location d'habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise et par les sociétés immobilières de service public.

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 des concierges. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° **Ministre :** le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions;

2° **Société :** la Société immobilière de service public sise en Région de Bruxelles-Capitale ou la Société du Logement de la Région bruxelloise elle-même pour les logements qui lui appartiennent;

3° **Logement :** la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants;

4° **Logement insalubre :** le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démoli par application du Code du Logement;

5° **Logement adapté :** le logement social conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 du présent arrêté;

6° **Ménage :** la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;

7° **Locataire :** la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société;

8° **Candidat-locataire :** la personne ou les personnes qui introduisent une demande en vue de prendre en location un logement de la société;

9° **Personne handicapée :** la personne dont il est établi, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits constatés par décision administrative ou judiciaire:

— soit son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers au moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail;

— soit son état de santé provoque une réduction d'autonomie d'au moins 9 points;

— soit est atteinte d'une invalidité permanente de 66 %.

Est considérée comme allocation de personne handicapée :

— l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987;

— le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1er juillet 1987.

10° **Enfant à charge :**

— l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage;

N. 93 — 3055

[C — 31453]

23 DECEMBER 1993. — Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Gelet op de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, inzonderheid op de artikelen 3,4,5 en 6;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Besluit :

TITEL I. — Algemeenheden en definities

Artikel 1. Onderhavig besluit is toepasbaar op de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Het is niet toepasbaar op de verhuur van woningen of gedeelten van woningen die bestemd zijn voor hetzij commercieel gebruik, hetzij een openbare dienst, hetzij woningen voor conciërges. Het is ook niet toepasbaar voor de verhuur van garages.

Art. 2. In dit besluit verstaat men onder :

1° **Minister :** de Minister of de Staatssecretaris die bevoegd is voor huisvesting;

2° **Maatschappij :** de Openbare vastgoedmaatschappij met zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zelf, voor de woningen die haar toebehoren;

3° **Woning :** de individuele woning of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden indien die aansluitend zijn;

4° **Onbewoonbare woning :** de woning die onbewoonbaar verklaard is of als ongezond erkend is, die niet verbeterd kan worden of die bestemd is om afgebroken te worden door toepassing van de Huisvestingscode;

5° **Aangepaste woning :** de sociale woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin conform de in artikel 3 van dit besluit opgestelde normen;

6° **Gezin :** de persoon die alleen woont of de personen die feitelijk samenwonen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd;

7° **Huurder :** de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract met de maatschappij afsluiten;

8° **Candidaat-huurder :** de persoon of de personen die een aanvraag indienen met het oog op het huren van een woning van de maatschappij;

9° **Gehandicapte :** de persoon waarvan, onafhankelijk van zijn leeftijd en op grond van feiten vastgesteld door een administratieve of een gerechtelijke beslissing, bepaald wordt dat :

— hetzij zijn fysieke of psychische staat zijn vermogen om te verdienen tot ten minste een derde verminderd heeft van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt;

— hetzij zijn gezondheidstoestand een vermindering van zijn autonomie veroorzaakt met minstens 9 punten;

— hetzij een permanente invaliditeit bereikt is van 66 %.

Wordt beschouwd als toelage van de gehandicapte:

— het vervangingsinkomen in het kader van de wet van 27 februari 1987;

— het bedrag dat ermee overeenstemt in het kader van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een toelage toegekend werd die van kracht werd vóór 1 januari 1975 of de gewone of speciale toelage bepaald in de wet van 27 juni 1989 voor gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die van kracht werd na 31 december 1974, maar vóór 1 juli 1987.

10° **Kind ten laste :**

— het kind waarvoor een gezinstoelage of wezentoeelage gegeven wordt aan een lid van het gezin;

— l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations, mais que le Ministre estime être, effectivement, à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire;

— l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge;
— est considérée comme ayant un enfant à charge, la personne majeure handicapée;

11° Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur base du Code des impôts sur les revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du minimum des moyens d'existence et les allocations pour personne handicapée;

12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants mineurs. Toutefois, les revenus de la personne handicapée, des enfants de moins de 21 ans et de l'ascendant qui font partie du ménage du locataire ne sont comptés que pour moitié. Ce sont ces revenus globalisés qui sont pris en compte pour l'admission des ménages candidats locataires et pour le calcul du loyer réel;

13° Revenus de référence : le montant des revenus établi par le présent arrêté et destiné à permettre le calcul du loyer réel;

14° Année de référence : l'avant-dernière année précédant celle de l'entrée en vigueur du calcul du loyer;

15° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient doit être approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise;

16° Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1er janvier, et selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation;

17° Loyer de base : le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement et fixé dans les limites déterminées par le présent arrêté;

18° Loyer réel : la somme due annuellement par le locataire et fixée conformément aux dispositions du présent arrêté;

19° Déficit social annuel d'une société : la différence négative existant entre son loyer de base global annuel et ses recettes locatives réelles augmentées de la part des réductions pour enfant à charge que la Région assume;

20° Boni social annuel d'une société : la différence positive existant entre son loyer de base global annuel et ses recettes locatives réelles augmentées de la part des réductions pour enfant à charge que la Région assume;

21° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Société immobilière de service public;

22° Ordonnance : ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement social.

TITRE II. — Conditions d'existence et de validité du bail

CHAPITRE Ier. — Logement adapté

Art. 3. Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit répondre aux normes établies par la SLRB et comprendre, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres à coucher suivant :

1° une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement;

2° deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée;

3° une chambre supplémentaire par enfant; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 9 ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés;

4° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

5° deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans.

— het kind waarvoor geen enkel gezinslid een dergelijke toelage krijgt, maar waarvan de Minister vindt dat het inderdaad ten laste is van een lid van het gezin, wanneer er wordt bewezen dat het kind geen inkomsten of lage inkomsten genoot en voor zover het feitelijk met de huurder samenleeft;

— het gehandicapte kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;
— de meerderjarige gehandicapte wordt beschouwd als hebbende een kind ten laste.

11° Inkomsten : de netto inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn. De betrokken inkomsten worden opgesteld op basis van het Wetboek Inkomstenbelasting.

Worden eveneens als inkomsten beschouwd, het bestaansminimum en de toelagen voor gehandicapten:

12° Gezinsinkomens : de samengetelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de minderjarige kinderen. De inkomsten uit gehandicapten, kinderen van minder dan 21 jaar en de ascendent die deel uitmaken van het gezin van de huurder, worden echter slechts voor de helft meegeteld. Het zijn die samengetelde inkomsten die in rekening worden gebracht voor de toelating van de gezinnen kandidaat-huurders en voor de berekening van de reële huurprijs;

13° Referentieinkomens : het bedrag van de inkomsten opgesteld in onderhavig besluit en bestemd om de berekening van de reële huurprijs mogelijk te maken;

14° Referentiejaar : het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan dat van het van kracht worden van de berekening van de huurprijs;

15° Kostprijs : de boekhoudkundige kostprijs vertegenwoordigt het geheel van de uitgaven die door de maatschappij wordt gedragen voor het verwerven, het bouwen, de renovatie en het aanpassen van de woning. Deze kostprijs moet goedgekeurd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

16° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari, volgens de evolutie van de index van de consumptieprijsen;

17° Basishuurprijs : het jaarlijkse bedrag, berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning en vastgesteld binnen de limieten vastgesteld door onderhavig besluit;

18° Reële huurprijs : de som die jaarlijks betaald moet worden door de huurder en die vastgesteld is conform de bepalingen van onderhavig besluit;

19° Jaarlijks sociaal deficit van een maatschappij : het bestaand negatief verschil tussen haar jaarlijkse globale huurprijs en haar reële huurinkomens, verhoogd met het deel van de verminderingen voor kinderen ten laste, dat het Gewest voor zijn rekening neemt;

20° Jaarlijks sociaal boni van een maatschappij : het bestaand positief verschil tussen haar jaarlijkse globale huurprijs en haar reële huurinkomens, verhoogd met het deel van de verminderingen voor kinderen ten laste, dat het Gewest voor zijn rekening neemt;

21° Register : het register waarin de kandidaat-huurders ingeschreven worden door de openbare vastgoedmaatschappij;

22° Ordonnantie : de ordonnantie van 09.09.1993 houdende wijziging van de huisvestingscode en betreffende de sociale huisvestingssector.

TITEL II. — Bestaansvoorwaarden en geldigheid van de huurovereenkomst

HOOFDSTUK I. — Aangepaste woning

Art. 3. Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur, moet de woning beantwoorden aan de door de BGH opgestelde normen en in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal slaapkamers bevatten :

1° een kamer per alleenstaand persoon, per gehuwd of samenwonend koppel;

2° twee kamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan een van de leden gehandicapt is;

3° een bijkomende kamer per kind; voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn;

4° een bijkomende kamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat deel uitmaakt van het gezin;

5° twee kamers voor een koppel zonder kinderen waarvan de twee leden jonger dan 35 jaar zijn.

Lors de l'attribution de logements spécialement destinés à des personnes handicapées, la société peut, sur décision motivée de son conseil d'administration et après avis du délégué social, déroger en faveur du candidat locataire aux normes fixées au premier alinéa.

Lors de l'attribution de logements, la société peut, sur décision de son Conseil d'administration et après accord du délégué social, déroger en faveur du candidat locataire aux normes fixées au premier alinéa.

Les normes ci-établies ne sont pas d'application au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Lorsque, sur proposition de la société, un locataire qui occupe un logement inadapté de la société accepte de prendre en location un logement adapté, les trois premières mensualités du nouveau loyer à payer sont diminuées à concurrence d'un montant total de 30.000 F. pour autant que les revenus de ce locataire soient inférieurs au revenu d'admission.

La diminution du loyer est à charge de la société.

Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 du présent arrêté peut justifier que la société mette fin au bail moyennant un préavis de six mois pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

CHAPITRE II

Des conditions de conclusion du bail

Section Ire. — Conditions d'admission

Art. 4. § 1er. Au 1er janvier 1994, les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de 525.000 FB pour l'avant-dernière année précédant l'année de son inscription au registre des candidatures.

Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, ce montant est porté à 655 000 FB.

Pour le ménage disposant de deux revenus, ce montant est porté à 725 000 FB.

Pour les ménages disposant de plus de deux revenus, ce montant est porté à 875 000 FB.

Ces montants sont augmentés de 40 000 FB par enfant à charge.

§ 2. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10 000 FB.

Pour l'application de cette condition, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou de l'usufruit au cours des deux années précédant l'inscription.

§ 3. Pour être admis à la location d'un logement social, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail visé à l'annexe 3 du présent arrêté.

§ 4. Le contrat type de bail contient une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé.

§ 5. Le logement doit être adapté à la composition du ménage selon la définition visée à l'article 3.

Section 2. — Les candidatures

Art. 5. § 1er. La candidature à la location d'un logement géré par une société immobilière de service public est introduite au moyen du formulaire « Demande de location d'un logement social » établi conformément au modèle qui figure à l'annexe 1 du présent arrêté. Le candidat-locataire reçoit ce formulaire de la société sur simple demande.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat-locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de la société, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

§ 2. Aucune inscription de candidature conforme au terme de l'article 4 et pouvant être introduite selon les modalités prévues au présent article ne peut être refusée pour quelque motif que ce soit. En outre, le candidat locataire doit se conformer aux statuts de la société.

Bij de toekenning van de woningen die speciaal bestemd zijn voor gehandicapten, kan de maatschappij, op een gemotiveerde beslissing van haar raad van bestuur, en na advies van de sociaal afgevaardigde, afwijken van de in het eerste lid vastgestelde normen, ten voordele van de kandidaat-huurder.

Bij de toekenning van de woningen kan de maatschappij, op een beslissing van haar raad van bestuur en na accoord van de sociaal afgevaardigde, afwijken van de in het eerste lid vastgestelde normen, ten voordele van de kandidaat-huurder.

De normen die hier opgesteld zijn, zijn niet van toepassing op het huurcontract ter rehabilitatie dat vóór de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* werd afgesloten.

Wanneer een huurder die een onaangepaste woning van de maatschappij betreft, op voorstel van de maatschappij aanvaardt om een aangepaste woning te huren, worden de drie eerste maandelijkse bijdragen van de nieuwe huurprijs verminderd met een totaalbedrag van 30 000 BF voor zover het inkomen van deze huurder lager is dan het toelatingsinkomen.

De vermindering van de huurprijs valt ten laste van de maatschappij.

De weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkwaardig comfort en die het voorwerp uitmaakt van een voorstel tot toewijzing, in toepassing van artikel 8 van dit besluit, kan rechtvaardigen dat de maatschappij het huurcontract opzegt, mits inachtneming van een voorafgaande kennisgeving van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger is dan 15 % van de oude huurprijs.

HOOFDSTUK II

Voorwaarden voor het afsluiten van het huurcontract

Afdeling I. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 4. § 1. Op 1 januari 1994 mogen de inkomsten van de alleenstaande kandidaat-huurder niet hoger zijn dan 525 000 BF voor het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van zijn inschrijving in het register van de candidaturen.

Voor het gezin met meer dan een persoon dat slechts beschikt over één inkomen, wordt dit bedrag op 655 000 BF gebracht.

Voor het gezin dat over twee inkomens beschikt, wordt dit bedrag op 725 000 BF gebracht.

Voor de gezinnen dat over meer dan twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag op 875 000 BF gebracht.

Deze bedragen worden verhoogd met 40 000 BF per kind ten laste.

§ 2. De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10 000 BF.

Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of van het vruchtgebruik gedurende de twee jaren die de inschrijving voorafgaan.

§ 3. Om toegelaten te worden om een sociale woning te huren, moet de kandidaat-huurder het type huurcontract ondertekenen, bedoeld in bijlage 3 bij dit besluit.

§ 4. Het type huurcontract bevat een clause die bepaalt dat de maatschappij geen einde mag maken aan het huurcontract, zonder een gemotiveerde voorafgaande kennisgeving.

§ 5. De woning moet aangepast zijn aan de samenstelling van het gezin, volgens de bepaling bedoeld in artikel 3.

Afdeling 2. — De candidaturen

Art. 5. § 1. De kandidatuur voor een sociale woning die beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij wordt ingediend door middel van het formulier « Aanvraag voor het huren van een sociale woning », dat opgesteld wordt conform het model dat in bijlage 1 van onderhavig besluit is opgenomen. De kandidaat-huurder ontvangt het formulier van de maatschappij op eenvoudige vraag.

Dit formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder, door de persoon waar hij/zij mee gehuwd is of feitelijk mee samenwoont, evenals door de andere meerderjarige gezinsleden. De kandidatuur wordt per aangetekende brief aan de zetel van de maatschappij gericht, of wordt er afgegeven tegen een bericht van ontvangst. De poststempel of de datum op het bericht van ontvangst geldt als datum waarop de aanvraag is ingediend.

§ 2. Geen inschrijving van een kandidatuur, die conform de bepalingen van artikel 4 is en die kan worden ingediend volgens de in dit artikel voorziene voorwaarden, mag om welke reden dan ook worden geweigerd. De kandidaat-huurder moet bovendien de statuten van de OVM naleven.

§ 3. Avant de procéder à l'inscription de la candidature dans le registre visé au paragraphe 4, la société vérifie s'il est satisfait aux conditions visées à l'article 4.

Le candidat-locataire est informé de la suite donnée à sa demande dans les 30 jours de l'introduction de sa candidature. Le rejet de la candidature doit être motivé. La candidature qui n'a pu faire l'objet d'un examen complet avant l'expiration de ce délai est considérée comme recevable jusqu'à preuve du contraire.

§ 4. Les candidatures recevables sont inscrites dans le registre des candidatures établi conformément au modèle qui figure à l'annexe 2 du présent arrêté, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes et sans aucun blanc. La société invite le candidat-locataire à signer son inscription au registre.

Ce registre contient la liste des priorités visées à l'article 9.

§ 5. Avant l'inscription des candidatures, chaque page du registre est numérotée et doit être paraphée par le délégué social de la société ou par les commissaires du Gouvernement dans le cas où il s'agit de logements gérés par la Société de Logement de la Région Bruxelloise.

Les ratures, modifications, renvois et ajoutés apportés au registre doivent être paraphés par le délégué social ou par les commissaires du Gouvernement.

§ 6. Un jour par semaine, le candidat-locataire éventuellement accompagné d'une personne de son choix a le droit de consulter le registre. En invitant le candidat-locataire à signer son inscription au registre, la société lui communique la date et les heures des consultations hebdomadaires qu'elle a fixées.

Art. 6. § 1er. La société demande, tous les deux ans au moins, au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature.

Dans sa réponse, le candidat locataire est tenu de communiquer à la société la copie de l'avertissement extrait de rôle concernant les revenus du ménage ainsi que toute modification de la situation familiale et patrimoniale du ménage. Les candidatures non confirmées ou non complétées dans les deux mois de la demande précitée sont radiées du registre des candidatures.

§ 2. La candidature est radiée du registre si les revenus du candidat locataire afférents à l'avant-dernière année qui précède l'année au cours de laquelle la confirmation a été donnée ont dépassé les montants visés à l'article 4, premier paragraphe ou si les conditions visées à l'article 4, second paragraphe ne sont plus remplies ou si les informations transmises sont incomplètes.

Lors de la notification au candidat locataire, il est fait mention du motif et de la date de la radiation.

§ 3. Le candidat locataire doit, à tout moment et endéans un délai de deux mois, avertir la société de toute modification de la situation familiale et patrimoniale du ménage, ainsi que de tout changement de domicile.

Le non-respect de cette procédure entraîne la radiation du registre des candidatures.

Section 3. — L'attribution des priorités

Art. 7. L'attribution se fait par le conseil d'administration de la société selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures, sauf s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées aux articles 8 à 10.

Art. 8. La société immobilière de service public est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par priorité absolue à ses locataires qui occupent une habitation inadaptée sans préjudice cependant de l'application de l'article 11. A cet effet, la société établit un registre des mutations selon les modalités prévues à l'article 5 § 4.

Art. 9. § 1er. Pour les sociétés immobilières de service public en boni social, le candidat-locataire dont les revenus afférents à l'année de référence sont inférieurs à 80 % des revenus d'admission, bénéficie de trois titres de priorité.

§ 2. Le candidat désigné ci-après bénéficie de deux titres de priorité :

1° la personne seule ayant à sa charge au moins un enfant;

2° la personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3, § 2 et de l'article 9, alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;

§ 3. Vooraleer over te gaan tot de inschrijving van de kandidatuur in het register dat bedoeld wordt in paragraaf 4, zal de maatschappij controleren of de voorwaarden bedoeld in artikel 4 vervuld zijn.

De kandidaat-huurder wordt binnen de 30 dagen na de datum waarop de aanvraag is ingediend, ingelicht over het gevolg dat gegeven wordt aan zijn vraag. Het weigeren van een kandidatuur moet gemotiveerd worden. De kandidatuur die niet volledig onderzocht werd voor het verstrijken van deze termijn, wordt beschouwd als ontvankelijk tot het tegendeel is bewezen.

§ 4. De ontvankelijke kandidaturen worden ingeschreven in het register van de kandidaturen dat opgesteld wordt conform het model dat opgenomen is in bijlage 2 van onderhavig besluit, in chronologische volgorde van het indienen van de aanvraag en zonder dat daarbij stukken opengelaten worden. De maatschappij nodigt de kandidaat-huurder uit om zijn inschrijving in het register te ondertekenen.

Dit register bevat de lijst met voorkeurrechten die bedoeld zijn in artikel 9.

§ 5. Alvorens de kandidaturen in te schrijven, moet elke bladzijde van het register genummerd en geparafeerd worden door de sociaal afgevaardigde van de maatschappij of door de regeringscommissarissen in het geval dat het gaat om woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Doorhalingen, wijzigingen, verwijzingen en toevoegingen die in het register gebeuren, moeten geparafeerd worden door de sociaal afgevaardigde of de regeringscommissarissen.

§ 6. De kandidaat-huurder, eventueel vergezeld van een persoon van zijn keuze, heeft één dag in de week het recht om het register te raadplegen. Bij de uitnodiging van kandidaat-huurder om zijn inschrijving in het register te komen ondertekenen, deelt de maatschappij hem de datum en de uren mee van de wekelijkse raadplegingen.

Art. 6. § 1. De maatschappij vraagt minstens om de twee jaar aan de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur schriftelijk te bevestigen.

In zijn antwoord moet de kandidaat-huurder een afschrift van het aanslagbiljet betreffende het inkomen van het gezin, alsook elke wijziging van de familiale en patrimoniale gezinssituatie aan de maatschappij meedelen. De kandidaturen die niet binnen de twee maanden na de bovengenoemde vraag bevestigd of ingevuld worden, worden uit het register met de kandidaturen geschrapt.

§ 2. De kandidatuur wordt uit het register geschrapt wanneer de inkomsten uit de kandidaat-huurder, in het voorlaatste jaar dat aan het jaar waarin de bevestiging werd gegeven voorafgaat, hoger is dan de bedragen die genoemd zijn in artikel 4, eerste paragraaf of wanneer de voorwaarden bedoeld in artikel 4, tweede paragraaf niet meer vervuld zijn, of wanneer de meegedeelde informatie onvolledig is.

Bij de kennisgeving aan de kandidaat-huurder worden de reden en de datum van de schrapping vermeld.

§ 3. De kandidaat-huurder moet op elk ogenblik en binnen een termijn van twee maand de maatschappij inlichten over elke wijziging van de familiale en patrimoniale gezinssituatie, evenals over elke wijziging van domicilie.

Het niet naleven van deze procedure houdt de schrapping uit het register met de kandidaturen in.

Afdeling 3. — De toekenning van voorkeurrechten

Art. 7. De toekenning gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve wanneer er redenen zijn om de regels van voorkeurrechten bepaald in artikelen 8 tot 10 toe te passen.

Art. 8. De openbare vastgoedmaatschappij is ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuring, ze met absolute voorrang toe te wijzen aan haar huurders die een onaangepaste woning betrekken, echter onverminderd de toepassing van artikel 11. Onder de voorwaarden voorzien in artikel 5, § 4 houdt de maatschappij hiertoe een register bij met de mutaties.

Art. 9. § 1. Voor de openbare vastgoedmaatschappijen met een maatschappelijk boni, geniet de kandidaat-huurder met inkomsten in het referentiejaar die lager zijn dan 80 % van de toelatingsinkomens, van drie voorkeurrechten.

§ 2. De hierna omschreven kandidaat geniet van twee voorkeurrechten :

1° de alleenstaande persoon die minstens één kind ten laste heeft;

2° de persoon van wie het huurcontract door de verhuurder is opgezegd in toepassing van artikel 3, § 2 en van artikel 9, tweede lid van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur;

3° les ménages de deux enfants et dont l'un des deux conjoints est âgé de moins de 35 ans;

4° la victime d'un événement entraînant la perte inopinée du logement occupé.

§ 3. Le candidat désigné ci-après bénéficie d'un titre de priorité :

1° la personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus d'un an;

2° le locataire qui occupe un logement inadapté dans une Société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de la demande de mutation;

3° la personne bénéficiant d'une allocation loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit;

4° la personne handicapée ou la personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées;

5° le prisonnier de guerre, l'invalidé de guerre ou leur veuve ou leur veuf;

6° le ménage ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle de vieilles écaillés de peinture ou de plomb;

7° la personne inscrite dans un dispositif coordonné d'insertion socio-professionnelle reconnu par le Comité de la Région bruxelloise à l'insertion socio-professionnelle.

§ 4. Tout ménage candidat locataire bénéficie d'un titre de priorité par année d'ancienneté de sa candidature.

§ 5. Sans préjudice de l'application des articles 8 et 11, le logement adapté est attribué au candidat locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorité.

Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de titres de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre visée à l'article 5 § 4 est la plus ancienne.

Art. 10. § 1er. Le conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 9, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose de trente jours ouvrables pour l'approuver ou l'improver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région bruxelloise est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent paragraphe ne peut excéder 10 % du total des attributions effectuées par la société l'année antérieure.

§ 2. Lorsque la population des locataires d'un ensemble de logements d'une même société immobilière de service public s'écarte, de manière caractéristique, du profil moyen de population du secteur en matière de revenus et de composition familiale, la société peut négocier avec la Société du Logement de la Région bruxelloise un programme pluriannuel d'attribution de ses logements qui déroge aux dispositions de l'article 9.

§ 3. La Société du Logement de la Région bruxelloise peut inviter, lors de l'octroi des crédits d'investissement, toute société de service public à déroger au régime de titres de priorités visé à l'article 9 lorsque la population des locataires de la société s'écarte de manière caractéristique du profil moyen de population du secteur en matière de revenus et de composition familiale.

Dans les mêmes conditions, toute société immobilière de service public peut soumettre à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et selon des modalités contractuelles définies par celle-ci, une demande de dérogation au régime de titres de priorités visé à l'article 9.

Cette dérogation prend la forme d'un contrat entre les parties et ne peut prendre place qu'en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société concernée et que lorsqu'un ensemble de 10 logements au moins est mis en location après la fin de leur construction ou après leur rénovation.

3° de gezinnen met twee kinderen en waarvan één van de twee ouders jonger is dan 35 jaar;

4° het slachtoffer van een geval dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft.

§ 3. De kandidaat hierna omschreven die geniet van één voorkeurrecht :

1° de persoon die een ongezonde woning verlaat die hij reeds sedert een jaar bewoonde;

2° de huurder die een onaangepaste woning betreft van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor zover deze niet aan zijn vraag kon voldoen binnen een termijn van twaalf maanden die ingaat op de datum van de aanvraag tot mutatie;

3° de persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving hieromtrent en die zich in de laatste fase van de procedure bevindt;

4° de gehandicapte of de persoon die een of meerdere gehandicapten ten laste heeft;

5° de krijgsgevangene, de oorlogsinvalidé of de weduwe of de weduenaar ervan;

6° het gezin dat één of meer kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door chronische loodvergiftiging die klinisch vastgesteld werd en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschildertjes in de huidige woning is;

7° de persoon die ingeschreven is in een gecoördineerde bepaling voor de socio-professionele integratie erkend door het Brusselse Gewestelijk Comité voor de socio-professionele integratie.

§ 4. Elk gezin kandidaat-huurder geniet van een voorkeurrecht per anciënniteitsjaar van zijn kandidatuur.

§ 5. Onverminderd de toepassing van de artikelen 8 en 11, wordt de aangepaste woning toegewezen aan de kandidaat-huurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft.

Wanneer meerdere kandidaat-huurders een zelfde aantal voorkeurrechten hebben, wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register bedoeld in artikel 5, § 4.

Art. 10. § 1. De raad van bestuur van elke maatschappij kan, voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden, afwijken van de bepalingen van artikel 9, op basis van een gemotiveerde beslissing.

Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

In geval van een ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde, kan de openbare vastgoedmaatschappij kan haar aanvraag om afwijking voorleggen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig dagen om de beslissing goed te keuren of af te keuren. Indien, na het verstrijken van deze termijnen, geen enkele beslissing wordt meegedeeld aan de openbare vastgoedmaatschappij, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van deze paragraaf werden toegewezen, hoger zijn dan 10 % van het totaal aantal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorgaande jaar.

§ 2. Wanneer de populatie van huurders een geheel van woningen van eenzelfde openbare vastgoed-maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde profiel van de bevolking van de sektor inzake inkomsten en familiale samenstelling, kan de maatschappij met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over een meerjarig programma voor de toewijzing van haar woningen onderhandelen en dat afwijkt van de bepalingen van artikel 9.

§ 3. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan, bij de toekening van investeringskredieten, elke openbare vastgoedmaatschappij uitnodigen om af te wijken van het stelsel van voorkeurrechten zoals bepaald in artikel 9, wanneer de populatie van huurders van de maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde profiel van de bevolking van de sector inzake inkomsten en familiale samenstelling.

Onder dezelfde voorwaarden kan elke openbare vastgoedmaatschappij een aanvraag om af te wijken van het stelsel van voorkeurrechten, zoals bepaald in artikel 9, voorleggen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij volgens de door haar vastgestelde contractuele voorwaarden.

Deze afwijking neemt de vorm van een contract aan tussen de partijen en kan slechts gebeuren in geval van een stijging van het huurpatrimonium van de betrokken maatschappij en wanneer een geheel van minstens 10 woningen te huur aangeboden worden na afloop van de bouw of na de renovatie ervan.

Toutefois, ce programme dérogatoire ne peut permettre d'attribuer annuellement plus de 15 % du total des attributions de l'année antérieure.

§ 4. L'ensemble des dérogations accordées selon les modalités visées aux paragraphes 1er, 2 et 3 ne peut excéder 25 % de l'ensemble des attributions de l'année précédente.

§ 5. La Société du Logement de la Région bruxelloise doit garantir l'application régionale harmonieuse du régime de dérogation visé au présent article.

Art. 11. Un recours peut être introduit par tout candidat locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société selon les modalités déterminées à l'article 30 de l'ordonnance.

S'il est fait droit à son recours, le candidat locataire ou le locataire lésé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

Art. 12. § 1er. Le candidat locataire auquel la visite d'un logement adapté est proposée est averti de cette proposition par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception.

Si dans les huit jours, il ne réserve aucune suite à cette lettre, sa candidature est reportée à la fin du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les trente jours.

§ 2. A l'occasion de la visite visée au § 1, le candidat locataire doit confirmer que ses revenus afférents à l'année de référence ne dépassent pas les montants mentionnés à l'article 4, § 1er et que les conditions visées à l'article 4, § 2 sont toujours remplies. De plus, le candidat locataire doit, par la même occasion, confirmer son statut vis-à-vis des règles d'attribution fixées aux articles 8, 9 et 11 du présent arrêté.

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission susvisées, celle-ci est rayée et radiée au registre ad hoc.

§ 3. Le candidat locataire bénéficie d'un délai de huit jours après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à la société.

§ 4. Le candidat locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de huit jours après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet, sa candidature doit être rayée du registre.

TITRE III. — Obligations et droits du locataire

CHAPITRE 1er. — Obligations du locataire

Section 1re. — Loyer à payer

Art. 13. § 1er. Le locataire doit payer le loyer réel compte tenu des éventuelles déductions que la société immobilière de service public peut lui accorder eu égard aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement.

§ 2. Fixation du loyer de base :

Le loyer de base établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3 % et 8 %. Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise impose un régime de dérogation motivé à une Société immobilière de service public.

Ces dispositions sont d'application jusqu'au 31.12.1994.

§ 3. Au 1er janvier 1994, l'actualisation du prix de revient du logement est de 3 % par rapport au prix de revient actualisé au 1er janvier 1993.

§ 4. Le montant total des loyers de base doit être compris en 1994 entre 4,30 p.c. et 6 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société.

Art. 14. Fixation du loyer réel :

§ 1er. Le loyer réel est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus.

Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel.

Dit afwijkend programma laat echter niet toe om jaarlijks meer dan 15 % van het totaal aantal toewijzingen van het voorgaande jaar toe te wijzen.

§ 4. Het geheel van de afwijkingen, toegekend volgens de in de paragrafen 1, 2 en 3 bedoelde modaliteiten, mag niet hoger zijn dan 25 % van alle toewijzingen van het vorige jaar.

§ 5. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moet de evenwichtige gewestelijke toepassing van het stelsel van afwijkingen bedoeld in dit artikel waarborgen.

Art. 11. Elke kandidaat-huurder of huurder die vindt dat hij benadeeld is door een beslissing van de maatschappij inzake de toewijzing van een woning, kan beroep aantekenen volgens de modaliteiten bepaald in artikel 30 van de ordonnantie.

Wanneer zijn beroep ingewilligd wordt, heeft de benadeelde kandidaat-huurder of huurder absolute voorrang bij de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

Art. 12. § 1. De kandidaat-huurder aan wie een bezoek aan een aangepaste woning wordt voorgesteld, wordt per aangetekende brief of met een brief met bewijs van afgifte van dit voorstel verwittigd.

Wanneer hij binnen de week geen gevolg geeft aan deze brief, wordt zijn kandidatuur naar het einde van het register overgedragen, tenzij hij zijn gedrag verantwoordt binnen de dertig dagen.

§ 2. Ter gelegenheid van het bezoek, bedoeld in § 1, moet de kandidaat-huurder bevestigen dat zijn inkomsten met betrekking tot het referentiejaar niet hoger zijn dan de bedragen vermeld in artikel 4, § 1 en dat aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 4, § 2 steeds wordt voldaan. Bij deze gelegenheid moet de kandidaat-huurder tevens zijn statuut bevestigen ten opzichte van de toewijzingsregelen, vastgesteld in de artikelen 8, 9 en 11 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer voldoet aan de hierboven vermelde toelatingsvoorwaarden, wordt deze verworpen en geschrapt uit het ad-hoc register.

§ 3. De kandidaat-huurder geniet van een uitstel van acht dagen na het bezoek van de woning die hem voorgesteld wordt, om zijn beslissing aan de maatschappij kenbaar te maken.

§ 4. De kandidaat-huurder aan wie definitief een woning toegewezen wordt, moet daar per aangetekende brief van verwittigd worden. Wanneer hij binnen een termijn van acht dagen na ontvangst geen gevolg geeft aan dit voorstel van toewijzing of wanneer hij de toegewezen woning weigert, moet zijn kandidatuur worden geschrapt.

TITEL III. — Verplichtingen en rechten van de huurder

HOOFDSTUK 1. — Verplichtingen van de huurder

Afdeling 1. — Te betalen huurprijs

Art. 13. § 1. De huurder moet de reële huurprijs betalen, rekening houdend met de eventuele aftrek die de openbare vastgoedmaatschappij hem kan verlenen, gelet op de investeringen die hijzelf heeft gedaan in zijn woning.

§ 2. Vaststelling van de basishuurprijs :

De basishuurprijs die door de maatschappij vastgesteld wordt, is het jaarlijkse bedrag berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning, dat varieert tussen 3 % en 8 %. Er kan van dit percentage afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een gemotiveerde vraag tot afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij positief beoordeelt of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een gemotiveerd stelsel van afwijking oplegt aan een openbare vastgoedmaatschappij.

Deze bepalingen zijn van toepassing tot 31.12.1994.

§ 3. Op 1 januari 1994 bedraagt de actualisering van de kostprijs van de woning 3 % in vergelijking met de geactualiseerde kostprijs op 1 januari 1993.

§ 4. Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet in 1994 tussen 4,30 en 6 procent liggen van de geactualiseerde kostprijs van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij.

Art. 14. Vaststelling van de reële huurprijs :

§ 1. De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt van de inkomsten.

De reële maandelijkse huurprijs is gelijk aan een twaalfde van de reële huurprijs.

§ 2. Le coefficient des revenus est obtenu en divisant les revenus du ménage de l'année de référence par les revenus de référence fixés à 525 000 FB à partir du 1er janvier 1994.

Le quotient ainsi obtenu est calculé jusqu'à la deuxième décimale.

§ 3. A défaut de revenus pour chacun des douze mois formant l'année de référence, les revenus annuels sont calculés comme suit : multiplier par 365 le résultat de la division des revenus perçus par le nombre de jours de calendrier formant la période de perception.

§ 4. A défaut de revenus pour l'année de référence, sont pris en considération ceux de la première année suivante au cours de laquelle les revenus ont été perçus.

Lorsque les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement, les revenus actuels doivent être pris en considération.

Art. 15. § 1er. Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à :

1° 5 p.c. du loyer de base pour un enfant à charge du ménage;

2° 10 p.c. du loyer de base pour deux enfants à charge du ménage;

3° 20 p.c. du loyer de base pour trois enfants à charge du ménage;

4° 30 p.c. du loyer de base pour quatre enfants à charge du ménage;

5° 40 p.c. du loyer de base pour cinq enfants à charge du ménage;

6° 50 p.c. du loyer de base pour six enfants ou plus à charge du ménage.

§ 2. Les diminutions visées au 1° alinéa sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale sauf les réductions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus de référence visés à l'article 16 du présent arrêté.

Le locataire doit fournir à la société toutes les pièces justificatives de son droit à la diminution du loyer réel pour le 31 octobre au plus tard. Les diminutions ne peuvent être cumulées avec la réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit, en vertu de l'article 162, § 1er, 3° du Code des impôts sur les revenus.

La société est tenue de faire, auprès de l'administration des contributions directes les démarches en vue d'obtenir ces diminutions.

§ 4. Les diminutions visées au § 1er sont calculées sur base du nombre d'enfants à charge du ménage au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle elles sont accordées. Elles restent inchangées au cours d'une année civile.

§ 5. Pour prétendre au remboursement des diminutions visées au § 2, les sociétés immobilières de service public doivent introduire une demande en bonne et due forme au plus tard dans la deuxième année qui suit l'exercice concernés.

Toute demande dépassant cette période sera considérée comme nulle et non avenue. Les remboursements doivent s'effectuer au plus tard le sixième mois qui suit l'introduction de la demande.

Art. 16. § 1er. Lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20 p.c. par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel, le locataire peut demander, à tout moment, l'adaptation du loyer réel à cette réduction.

La demande doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste au plus tard le quinzième jour du mois suivant celui de l'adaptation des revenus du ménage.

Elle doit être accompagnée des pièces justificatives de chacun des revenus actuels du ménage. L'adaptation est d'application immédiate jusqu'au 30 juin ou au 31 décembre suivant, date à laquelle le loyer est rétabli à son montant initial.

Toute demande de prorogation doit être effectuée dans les mêmes formes et conditions.

§ 2. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa mise à la retraite et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice annexe, une demande d'adaptation du loyer réel à cette réduction peut être introduite dans les formes prescrites au paragraphe précédent.

§ 2. De coëfficiënt van de inkomsten wordt verkregen door de inkomsten uit de gezinnen in het referentiejaar te delen door de referentieinkomens vastgesteld op BEF 525 000 vanaf 1 januari 1994.

Het quotiënt dat zo verkregen wordt, wordt berekend tot op twee decimalen.

§ 3. Bij ontstentenis van inkomsten voor elk van de twaalf maanden van het referentiejaar, worden de jaarlijkse inkomsten als volgt berekend: het resultaat van de deling van de verkregen inkomsten door het aantal kalenderdagen die de beschouwde periode omvatten, vermenigvuldigen met 365.

§ 4. Bij ontstentenis van inkomsten voor het referentiejaar, worden de inkomsten uit het eerste jaar dat volgt op het jaar waarin de inkomsten verkregen werden, in overweging genomen.

Wanneer de inkomsten uit het referentiejaar hoofdzakelijk samengesteld zijn uit vervangingsinkomens, moeten de huidige inkomsten in overweging genomen worden.

Art. 15. § 1. De huurder geniet van een vermindering van de reële huurprijs die gelijk is aan :

1° 5 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin één kind ten laste heeft;

2° 10 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin twee kinderen ten laste heeft;

3° 20 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin drie kinderen ten laste heeft;

4° 30 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin vier kinderen ten laste heeft;

5° 40 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin vijf kinderen ten laste heeft;

6° 50 procent van de basishuurprijs wanneer het gezin zes of meer kinderen ten laste heeft;

§ 2. De verminderingen bepaald in het eerste lid vallen ten laste van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, behalve de verminderingen voor de eerste twee kinderen van gezinnen met inkomsten die hoger zijn dan de referentieinkomens bepaald in artikel 16 van onderhavig besluit.

§ 3. De huurder moet ten laatste vóór 31 oktober aan de maatschappij alle bewijsstukken voorleggen ter rechtvaardiging van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs. De verminderingen mogen niet gecumuleerd worden met de vermindering van onroerende voorheffing, waarop de huurder recht heeft krachtens artikel 162, § 1, 3° van het Wetboek Inkomstenbelasting.

De maatschappij moet de nodige stappen ondernemen bij de administratie van de directe belastingen met het oog op het verkrijgen van deze verminderingen.

§ 4. De verminderingen bepaald in § 1 worden berekend op basis van het aantal kinderen ten laste van het gezin op 31 oktober van het jaar dat voorafgaat aan datgene waarvoor ze toegestaan worden. Zij blijven ongewijzigd gedurende een burgerlijk jaar.

§ 5. Om aanspraak te kunnen maken op de terugbetaling van de verminderingen bepaald in § 2 moeten de openbare vastgoedmaatschappijen een correct en behoorlijk opgesteld aanvraag indienen, ten laatste in het tweede jaar volgend op het betrokken boekjaar.

Elke aanvraag die na deze periode ingediend wordt zal van nul en geen waarde beschouwd worden. De terugbetalingen moeten ten laatste in de zesde maand na het indienen van de aanvraag gebeuren.

Art. 16. § 1. Wanneer de inkomsten uit de gezinnen met minstens 20 procent verminderd zijn tegenover die waarmee rekening is gehouden om de reële huurprijs vast te stellen, mag de huurder op elk ogenblik vragen om de reële huurprijs aan te passen aan deze vermindering.

De vraag moet per aangetekende brief aan de maatschappij gericht worden, ten laatste de vijftiende dag van de maand die volgt op de maand van de aanpassing van de gezinsinkomens.

De bewijsstukken voor elk van de actuele inkomsten uit het gezin moeten bij de vraag ingesloten zijn. De aanpassing is onmiddellijk van toepassing tot 30 juni of 31 december die erop volgen, datum waarop de huurprijs terug op het oorspronkelijke bedrag wordt gebracht.

Elke vraag tot verlenging moet in dezelfde vorm en tegen dezelfde voorwaarden gebeuren.

§ 2. Wanneer de inkomsten uit de huurder verminderd zijn door het feit dat hij op pensioen is en omdat hij geen bijkomende bezoldigde activiteit uitoefent, kan een vraag naar aanpassing van de reële huurprijs aan deze vermindering ingediend worden op de wijze zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

Même si la diminution des revenus n'atteint pas 20 p.c., l'adaptation est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante.

Toute demande de prorogation doit être effectuée dans les mêmes formes et conditions.

§ 3. Lorsque le loyer réel est établi sur base des revenus de remplacement, il n'est d'application que pour une période de six mois prenant cours au jour de sa fixation.

A l'issue de cette période, le loyer est porté à la valeur locative normale du logement si, dans un délai d'un mois, le locataire ne réserve aucune suite à une mise en demeure de communiquer à la société les pièces justificatives des revenus actuels du ménage.

Toute demande de prolongation doit être accomplie dans les formes prescrites au § 1er.

§ 4. En cas de modification de la composition du ménage ayant une répercussion sur ses revenus, le locataire peut demander l'adaptation de son loyer réel selon les modalités prévues au § 1. Même si la diminution des revenus n'atteint pas 20 %, l'adaptation est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante.

§ 5. Lorsque la société 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. 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 obtenu indûment. Le locataire est averti de toute majoration de son loyer réel par pli postal.

Art. 17. § 1er. Le loyer réel, après déduction des réductions prévues à l'article 15, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

§ 2. Par dérogation aux dispositions prévues au § 1er, le loyer réel, après déduction des réductions prévues à l'article 15, ne peut être :

1° en tout cas, inférieur à 25 200 FB. Ce montant est revu aux dates et suivant les modalités prévues à l'article 20;

2° supérieur à 20 p.c. des revenus du ménage si les revenus du ménage sont inférieurs aux revenus d'admission sans pour autant être diminué en deça du montant de 25 000 FB visé au 1°;

3° supérieur à la valeur locative normale du logement, établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 130 et 300 p.c. suivant la décision du conseil d'administration de la société.

§ 3. Le montant des valeurs locatives normales de l'ensemble des logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 160 et 300 p.c. suivant la décision du conseil d'administration de la société approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Il peut être dérogé à ces pourcentages lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une Société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise impose un régime de dérogation motivée à une société immobilière de service public.

En aucun cas cependant, cette dérogation ne peut permettre la mise en place de valeur locative normale par logement inférieure aux pourcentages visés au § 2, 3° du présent article.

§ 4. Si le loyer réel visé aux § 1er, 2 et 3 du présent article dépasse de plus de 20 p.c. le loyer réel du mois d'août de l'année précédente, la société peut, après avis du délégué social de la S.L.R.B., réduire de 50 p.c. l'augmentation du loyer pendant les six premiers mois de l'année.

Art. 18. Pour l'établissement du loyer réel, le locataire doit fournir annuellement à la société, toutes les données relatives à la situation familiale et patrimoniale du ménage.

Art. 19. § 1er. Lors de chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu compte tenu des revenus du ménage afférents à l'avant-dernière année précédant l'année de la révision.

Zelfs wanneer de vermindering van de inkomsten geen 20 procent bereikt, is de aanpassing onmiddellijk van toepassing tot bij de volgende herziening.

Elke vraag tot verlenging moet in dezelfde vorm en tegen dezelfde voorwaarden gebeuren.

§ 3. Wanneer de reële huurprijs vastgesteld is op basis van vervangingsinkomens, is hij slechts van toepassing voor een periode van zes maanden die ingaat op de dag van haar vaststelling.

Bij het einde van deze periode wordt de huurprijs verhoogd tot de normale huurwaarde van de woning indien, binnen een termijn van een maand, de huurder geen gevolg geeft aan een ingebrekestelling om aan de maatschappij de bewijsstukken van de actuele inkomsten uit het gezin te overhandigen.

Elke vraag naar verlenging moet gebeuren binnen de vorm die voorgeschreven is in § 1.

§ 4. In geval van wijziging van de samenstelling van het gezin die een weerslag op zijn inkomen heeft, kan de huurder verzoeken om de aanpassing van zijn reële huurprijs, onder de in § 1 voorziene voorwaarden. Zelfs indien de inkomstenvermindering minder dan 20 % bedraagt, is de aanpassing onmiddellijk van toepassing tot de volgende herziening.

§ 5. Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is inzake de aangifte alsook inzake de samenstelling van het gezin, of dat bepaalde inkomsten uit het gezin niet aangegeven werden, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurprijs van de woning. 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. De huurder wordt per brief ingelicht over elke verhoging van zijn reële huurprijs.

Art. 17. § 1. De reële huurprijs, na aftrek van de verminderingen die voorzien zijn in artikel 15, mag niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

§ 2. In afwijking van de bepalingen voorzien in § 1, mag de reële huurprijs, na aftrek van de verminderingen die voorzien zijn in artikel 15 :

1° in geen geval lager zijn dan 25 200 BF. Dit bedrag wordt herzien op data en volgens de modaliteiten voorzien in artikel 20;

2° niet hoger zijn dan 20 procent van de inkomsten uit het gezin wanneer de inkomsten uit het gezin lager zijn dan de toelatingsinkomens, zonder in die mate te dalen dat ze onder het bedrag van 25 200 BF komen zoals voorzien in 1°;

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 130 en 300 procent, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij.

§ 3. Het bedrag van de normale huurwaarden van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij moet jaarlijks vastgesteld worden op basis van een coëfficiënt, toegepast op het totaalbedrag van de basishuurprijzen, en die varieert tussen 160 en 300 procent, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Er kan van deze percentages afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gunstig gevolg geeft aan een gemotiveerde vraag naar afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een stelsel van gemotiveerde afwijkingen oplegt aan een openbare vastgoedmaatschappij.

In geen enkel geval mag deze afwijking nochtans een normale huurwaarde per woning toelaten die lager is dan de percentages die voorzien zijn in § 2, 3° van dit artikel.

§ 4. Wanneer de reële huurprijs, zoals voorzien in § 1, 2 en 3 van dit artikel, meer dan 20 procent hoger is dan de reële huurprijs van de maand augustus van het voorgaande jaar, kan de maatschappij, na advies van de sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de verhoging van de huurprijs gedurende de zes eerste maanden van het jaar met 50 procent verminderen.

Art. 18. Om de reële huurprijs vast te stellen, moet de huurder jaarlijks alle gegevens in verband met de familiale en patrimoniale toestand van zijn gezin aan de maatschappij verstrekken.

Art. 19. § 1. Bij elke herziening van de basishuurprijs en de referentieinkomens, wordt de reële huurprijs herzien, rekening houdend met de gezinsinkomens met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar van de herziening voorafgaat.

Avant le début du 3ème mois précédant celui à partir duquel la révision produira ses effets, la société est tenue de demander aux locataires de lui communiquer les pièces justificatives des dits revenus.

§ 2. Le locataire qui souhaite que son loyer réel ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du mois suivant celui où la demande lui en a été faite.

Si passé ce délai, la société n'est pas en possession des dits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé une lettre de mise en demeure au locataire.

Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire qu'elle n'est pas en possession des documents souhaités et que faute pour lui de les remettre dans les 15 jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale. Le montant de la valeur locative normale doit également être indiqué dans la lettre de mise en demeure.

Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives.

Section 2. — Indexation

Art. 20. Les montants dont question aux articles 4, § 1er, 13 § 3, 14 § 2 et 17 § 2, alinéa 1^o sont liés à l'indice des prix à la consommation.

Ils sont adaptés chaque année au 1er janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pourcent de l'indice des prix du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice du mois d'août de l'année précédente.

Section 3. — Notification du loyer révisé

Art. 21. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail le montant du loyer réel révisé.

Section 4. — La cotisation mensuelle de solidarité

Art. 22. Pour les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission, le régime de cotisation mensuelle de solidarité telle que prévu à l'article 5 de l'ordonnance entre en vigueur le 1er janvier 1995.

Section 5. — La garantie locative

Art. 23. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse une somme en espèces équivalant à trois fois le montant de son loyer réel.

La garantie ne peut être inférieure à 9 000 FB ni supérieure à 36 000 FB et sera placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts éventuels produits par la somme ainsi placée sont capitalisés au profit du locataire.

Les montants des parts sociales libérées serviront à la constitution de la garantie locative.

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.

Art. 24. La garantie et les intérêts éventuels seront institués au locataire, ou en cas de décès à ses héritiers ou ses ayants droits, à l'expiration du contrat, après qu'il a rempli ses obligations envers la société. Il ne peut être disposé du compte de garantie, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.

Section 6. — Redevances et charges locatives

Art. 25. Les redevances et charges locatives comprennent :

1^o les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;

2^o les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;

Voor het begin van de 3de maand die voorafgaat aan die waarin de herziening van kracht wordt, moet de maatschappij aan de huurders vragen om haar de bewijsstukken voor de opgegeven inkomsten te bezorgen.

§ 2. De huurder die wenst dat zijn reële huurprijs niet automatisch op de normale huurprijs voor de woning gebracht wordt, moet de vereiste stukken opsturen voor het einde van de maand die volgt op de maand waarin hem dat gevraagd werd.

Wanneer deze termijn verstreken is en de maatschappij nog niet in het bezit is van de bovengenoemde documenten of er slechts een gedeelte van in haar bezit heeft, stuurt zij een aangetekende brief van ingebrekestelling naar de huurder.

Op straffe van ongeldigheid, brengt deze ingebrekestelling de huurder ervan op de hoogte dat zij niet in het bezit is van de gewenste documenten en dat wanneer hij verzuimt ze voor te leggen binnen 15 dagen na de ontvangst van de ingebrekestelling, zij automatisch de huurprijs op de normale huurwaarde zal brengen. Het bedrag van de normale huurwaarde moet eveneens aangeduid zijn in de brief van ingebrekestelling.

Indien de huurder buiten de voorgeschreven termijn zou reageren, blijft de huurwaarde, de door de huurder verschuldigde huurprijs tot de eerste dag van de tweede maand die volgt op de ontvangst van de door de maatschappij gevraagde bewijsstukken.

Afdeling 2. — Indexatie

Art. 20. De bedragen waarvan sprake in de artikelen 4, § 1, 13 § 3, 14 § 2 en 17 § 2, eerste lid worden gekoppeld aan de index van de consumptieprijsen.

Zij 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 maand augustus van het jaar dat voorafgaat aan de herziening, vergeleken met de maand augustus van het voorgaande jaar.

Afdeling 3. — Bericht van kennisgeving van de herziene huurprijs

Art. 21. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs meedelen, volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

Afdeling 4. — De maandelijksse solidariteitsbijdrage

Art. 22. Voor de huurders met inkomsten die hoger zijn dan de toelatingsinkomens wordt het stelsel van een maandelijksse solidariteitsbijdrage, zoals voorzien in artikel 5 van de ordonnantie, van kracht op 1 januari 1995.

Afdeling 5. — De huurwaarborg

Art. 23. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, stort de huurder een geldsom die gelijk is aan drie maal zijn reële huurprijs.

De waarborg mag niet lager zijn dan BEF 9 000 noch hoger zijn dan 36 000 BF en zal door de partijen op een individuele rekening geplaatst worden op naam van de huurder, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank, hetzij bij een spaarkas.

De interesten op de som die op die wijze geplaatst is, worden voor de huurder gekapitaliseerd.

De bedragen van de vrijgemaakte sociale aandelen zullen dienen voor het vaststellen van de huurwaarborg.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangevuld voor elke schuld die voortvloeit uit de volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de verplichtingen van de nemer.

Art. 24. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechtgebenden, teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij heeft vervuld. Geen van beide partijen mag beschikken over de rekening met de waarborg, behalve bij het tonen van het schriftelijk akkoord dat opgesteld wordt na het beëindigen van het huurcontract, hetzij een eensluidend gewaarmerkt afschrift van een vonnis van een gerechtelijke beslissing.

Afdeling 6. — Bijdragen en huurlasten

Art. 25. De bijdragen en huurlasten omvatten :

1^o de leveringen, personeelskosten en werkingskosten met betrekking tot het klein onderhoud, kleine herstellingen en reiniging van de gemeenschappelijke ruimten;

2^o de leveringen, personeelskosten en werkingskosten met betrekking tot het onderhoud van de groenstroken;

3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;

4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation;

5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;

6° les frais relatifs à la location au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;

7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radio-télévision collective;

8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;

9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;

10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire;

11° l'amortissement de l'antenne radio-télévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société;

12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit de locataires.

Art. 26. § 1er. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

Les frais visés à l'article 25, 1° à 7° et 12° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.

Les frais visés à l'article 25, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 25, 9° est répartie comme suit :

1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;

2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit :

— 80 p.c. sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuel;

— 20 p.c. sont répartis de manière égale entre le

§ 3. Les frais visés à l'article 25, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés;

Les frais visés à l'article 25, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 p.c. par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Art. 27. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Art. 28. § 1er. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision, et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

3° de vergoedingen en sociale bijdragen voor de conciërge of de bewaker, betaald door de maatschappij, met uitsluiting van het salaris in natura, onder dien verstande dat deze kosten niet gecumuleerd mogen worden met deze bedoeld in 1° wanneer ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;

4° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie, met inbegrip van het reinigen van de schoorstenen en van het verluchttings-systeem;

5° de kosten met betrekking tot het ophalen van huisvuil en het verwijderen van hinderlijke voorwerpen;

6° de kosten met betrekking tot de huur bij het opnemen en het onderhoud van de meters van water en energievoorziening;

7° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud van de gezamenlijke radio- en televisieantenne;

8° de abonnements op de radio- en televisiedistributie, voor zover deze door de maatschappij betaald zouden zijn;

9° de kosten met betrekking tot het verbruik van water, gas, elektriciteit, stookolie die betrekking hebben op de woning, voor zover deze door de maatschappij betaald zijn, evenals deze die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten;

10° de kosten met betrekking tot herstellingswerkzaamheden die door de maatschappij uitgevoerd werden, conform de bepalingen van het huurcontract, vallen ten laste van de huurder;

11° de afschrijving van de gezamenlijke radio- en televisieantenne en de boilers, koelkasten en fornuizen die de maatschappij ter beschikking stelt van de huurders;

12° de kosten die resulteren uit de contracten afgesloten door de maatschappij ten gunste van de huurders.

Art. 26. § 1. Het bedrag van de bijdragen en huurlasten ten laste van elke huurder wordt als volgt vastgesteld :

De kosten die bepaald worden in artikel 25, 1° tot 7° en 12°, worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

De kosten die bepaald worden in artikel 25, 8°, worden op gelijke wijze verdeeld over de huurders die gebruik maken van de kabeldistributie.

§ 2. Het verbruik dat bepaald is in artikel 25, 9° wordt als volgt verdeeld :

1° indien er individuele meters per woning bestaan, wordt het verbruik van deze woningen bepaald volgens de individuele meters en het verbruik van de gemeenschappelijke ruimten wordt op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen;

2° indien er slechts een gemeenschappelijke meter bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

— 80 procent wordt verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen of op basis van de meteropneming van de individuele meettoestellen;

— 20 procent wordt op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen.

§ 3. De kosten die bepaald zijn in artikel 25, 10°, worden aangerekend aan de huurder die ze veroorzaakt heeft;

De kosten die bepaald zijn in artikel 25, 11°, vallen ten laste van de huurder wiens woning verbonden of uitgerust is, naar verhouding van 1 procent per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen.

Art. 27. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met de reële kosten van de maatschappij en ze worden aangerekend aan de huurders op basis van bewijsstukken. Zij moeten geboekt worden op een andere rekening dan die van de huren.

Art. 28. § 1. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijksse provisies. Behalve wanneer anders bepaald in het huurcontract, gebeurt de betaling ervan gelijktijdig met de betaling van de huurprijs.

Bij het vaststellen van het bedrag van de provisie en vooraleer hieraan enige wijziging aangebracht wordt, moet de maatschappij aan de huurder een gedetailleerde schatting per eenvoudige brief aan de huurder overmaken, die getrouw de realiteit van de samenstelling van dit bedrag weergeeft.

§ 2. Op de jaarlijkse vervalddag gaat de maatschappij over tot de regulariseren op basis van bewijsstukken die betrekking hebben op de beschouwde periode.

§ 3. A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art. 29. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 28 § 2, des documents probants visés à l'article 28 § 3, selon les modalités prévues au règlement d'ordre intérieur.

Art. 30. Nulles autres redevances ou charges locatives que celles reprises par le présent arrêté ne peuvent être mises à charge du locataire par la société.

CHAPITRE 2. — Droits du locataire

Section 1er. — Améliorations et constructions

Art. 31. Sans l'accord préalable de la société immobilière de service public, le locataire ne peut procéder à aucune transformation du bien loué. Le présent article ne s'applique pas au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Section 2. — Accès à l'information

Art. 32. Les conditions d'admission, les règles d'attribution, les règles de priorités, le contrat-type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation et le jour et les heures où il peut consulter le registre d'inscription doivent être communiqués au candidat locataire lors de l'introduction de sa demande ainsi que le nom et les coordonnées du délégué social désigné auprès de la société immobilière de service public.

Toutes les informations relatives au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives sont, chaque fois, communiquées au locataire selon le formulaire type de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le locataire peut prendre connaissance, au siège de la société, des éléments relatifs à son loyer réel, ses redevances et ses charges locatives aux heures fixées par la société.

Art. 33. Les informations visées à l'article 32 sont obtenues sur demande faite soit sur place, soit par écrit.

Lorsqu'il sollicite l'accès à un document écrit, le demandeur précise s'il entend consulter celui-ci sur place ou obtenir communication d'une copie au prix coûtant.

La société à laquelle la demande est adressée dispose d'un délai de trente jours pour répondre par écrit au demandeur. Lorsqu'à l'expiration du délai indiqué, il n'a pas été donné suite à la demande, le demandeur peut exercer les recours prévus à l'article 30 de l'ordonnance.

TITRE IV. — Fin du bail

Art. 34. 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.

Art. 35. Outre le droit commun, la société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au contrat moyennant un préavis de six mois dans le cas visé à l'article 3, dernier alinéa.

TITRE V. — Dispositions finales

Art. 36. Cet arrêté est d'application jusqu'à ce que la grille régionale homogène visée à l'article 5 § 6 de l'ordonnance et qui doit permettre d'attribuer à chaque logement social bruxellois sa valeur actualisée redéfinie, ait été adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Charles Picqué,
Ministre-Président.

Didier Gosuin,
Ministre du Logement.

§ 3. Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde regularisatie en het nieuwe bedrag van de provisie wordt hem meegedeeld. Het bedrag van de regularisatie wordt betaald op hetzelfde ogenblik als deze provisie.

Art. 29. De huurder of zijn vertegenwoordiger met een geschreven toelating, heeft het recht om binnen de maand die volgt op de mededeling van het bedrag van de regularisatie, bedoeld in artikel 28 § 2, kennis te nemen van de bewijsstukken bedoeld in artikel 28 § 3, volgens de bepalingen voorzien in het huishoudelijk reglement.

Art. 30. Geen enkele andere bijdrage of huurlast dan die opgenomen in onderhavig arrest, kan door de maatschappij ten laste van de huurder worden gelegd.

HOOFDSTUK 2. — Rechten van de huurder

Afdeling 1. — Verbeteringswerken en verbouwingen

Art. 31. Zonder voorafgaande toelating van de openbare vastgoedmaatschappij mag de huurder niet overgaan tot enige verbouwing van het gehuurde goed. Onderhavig artikel is niet van toepassing op het huurcontract bij renovatie, dat vóór de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* wordt afgesloten.

Afdeling 2. — Toegang tot de informatie

Art. 32. De toelatingsvoorwaarden, de toekenningsregels, de regels van voorkeurrechten, het type huurcontract, het type huurcontract bij renovatie en de dag en het uur waarop hij het inschrijvingsregister kan raadplegen, evenals de naam en het adres van de sociaal afgevaardigde die bij de openbare vastgoedmaatschappij aangesteld is, moeten aan de kandidaat-huurder meegedeeld worden bij het indienen van zijn aanvraag.

Alle informatie met betrekking tot de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten worden, telkens aan de huurder meegedeeld door middel van het type-formulier van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De huurder kan op de zetel van de maatschappij kennis nemen van de elementen met betrekking tot zijn reële huurprijs, zijn bijdragen en zijn huurlasten, op de door de openbare vastgoedmaatschappij vastgestelde uren.

Art. 33. De informatie bedoeld in artikel 32 wordt verkregen op vraag hetzij ter plaatse, hetzij geschreven.

Wanneer hij toegang vraagt tot een geschreven document, preciseerd de aanvrager of hij dat ter plaatse wil raadplegen of een kopie wenst tegen betaling.

De maatschappij aan wie de vraag geadresseerd is, beschikt over een termijn van dertig dagen om een schriftelijk antwoord te sturen naar de aanvrager. Wanneer deze termijn verstreken is, en er is geen gevolg gegeven aan de aanvraag, dan kan de huurder in beroep gaan op de wijze zoals voorzien in artikel 30 van de ordonnantie.

TITEL IV. — Beëindiging van de huurovereenkomst

Art. 34. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst, mits inachtneming van een voorafgaande kennisgeving van drie maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin hij de opzegging aankondigde.

Art. 35. Naast het gemeenrecht kan de maatschappij-verhuurder per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing kenbaar maken om een einde te maken aan de overeenkomst, mits een voorafgaande kennisgeving van zes maanden in het artikel 3, laatste lid bedoelde geval.

TITEL V. — Slotbepalingen

Art. 36. Dit besluit is van toepassing totdat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering haar goedkeuring hecht aan de homogeen gewestelijke rooster, bedoeld in artikel 5 § 6 van de ordonnantie en waardoor aan elke Brusselse sociale woning haar nieuwe geactualiseerde waarde kan worden gegeven.

Art. 37. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Charles Picqué,
Minister-Voorzitter.

Didier Gosuin,
Minister van Huisvesting.

[Mac - 31453]

Annexe 1

Date réception candidature :

Nom et adresse de la société :

DEMANDE DE LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Si vous éprouvez des difficultés à remplir ce formulaire, veuillez vous présenter au siège de la société.

Les bureaux sont ouverts le de ... h à ... h
..... de ... h à ... h.

1. Nom du postulant : Prénom :
 Sexe :
 Date de naissance : Profession :
 Nationalité :
 Adresse actuelle :
2. Nom et prénom de la personne avec laquelle le postulant est marié ou cohabite de fait :

 Sexe :
 Date de naissance : Profession :
 Nationalité :
3. Enfants faisant partie du ménage :

Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	A charge (1)
1.	oui - non
2.	oui - non
3.	oui - non
4.	oui - non
5.	oui - non
6.	oui - non
7.	oui - non
8.	oui - non

4. Autres personnes faisant partie du ménage :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté	A charge (1)
1.	oui - non
2.	oui - non
3.	oui - non

5. Revenus

Le postulant ainsi que la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait, doit joindre à sa demande son avertissement-extrait de rôle de l'année relative aux revenus de l'année

(1) Biffer les mentions inutiles.

A défaut de ce document, toute autre pièce justificative doit être jointe.

6. Situation patrimoniale :

- A. Le postulant ou un membre de son ménage possède-t-il un ou plusieurs logements qu'il peut occuper lui-même en pleine propriété ou en usufruit ? (2)

oui - non ¹

Si oui, situé à :
commune :
rue : n°....

- B. Le postulant ou un membre de son ménage possède-t-il un droit d'emphytéose sur un ou plusieurs logements qu'il peut occuper lui-même ?

oui - non ¹

Si oui, situé à :
commune :
rue : n°....

- Le postulant ou un membre du ménage a-t-il des revenus d'autres biens immobiliers ?

oui - non ¹

Si oui, situé à :
commune :
rue : n°
revenu cadastral :

7. Indications des priorités :

- A. Le postulant est-il déjà locataire d'un logement de la société et souhaite-t-il louer un logement mieux adapté ?

oui - non ¹

Si oui, adresse actuelle :

nombre actuel de chambres à coucher :

- B. Le postulant est-il :

- 1° une personne seule ayant à sa charge au moins un enfant;
- 2° une personne bénéficiant d'une allocation-loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant de plein droit;
- 3° une personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3 § 2 ou de l'article 9 alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;
- 4° une victime d'un événement entraînant la perte inopinée du logement occupé.
- 5° une personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus d'un an;
- 6° un locataire qui occupe un logement inadapté dans une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date de l'introduction de la demande de mutation;
- 7° un ménage de deux enfants et dont un des deux conjoints est âgé de moins de trente cinq ans;

(1) Biffer les mentions inutiles

(2) Il n'est pas tenu compte de :

- l'aliénation d'une partie de la propriété ou de l'usufruit au cours des deux années précédentes;
- d'un logement insalubre à condition qu'il soit habité par son propriétaire

- 8° une personne handicapée ou une personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées;
- 9° un prisonnier de guerre, un invalide de guerre ou leur veuve ou veuf;
- 10° une personne inscrite dans un dispositif coordonné d'insertion socio-professionnelle reconnu par le Comité de la Région bruxelloise à l'insertion socio-professionnelle;
- 11° une personne ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle, de veilles écailles de peinture ou de plomb.

8. Obligations des signataires :

Le postulant est prié de communiquer sans délai à la société toute modification relative aux renseignements repris dans le présent formulaire.
Seule la demande dûment complétée, signée et jugée recevable est inscrite par la société dans le registre.

Les soussignés autorisent la société à obtenir des services publics compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen des conditions d'admission et d'attribution et au calcul du loyer.

Les soussignés déclarent sur l'honneur que les renseignements repris dans le présent formulaire sont exacts et complets.

9. Autres renseignements que le candidat-locataire souhaite fournir :

.....
.....
.....

10. Autre(s) société(s) immobilière(s) de service public auprès de laquelle (desquelles) le candidat locataire est inscrit :

—
—
—
—

11. Jours et heures de consultation hebdomadaire du registre autorisé par la Société immobilière de service public :

Jours : ...
Heures : ...

Le19.....

Signature :

le postulant,

la personne avec laquelle il est marié
ou cohabite de fait,

les autres membres majeurs du ménage,

[Mac - 31456]

Annexe 2
Registre des candidatures - Page type

1	2	3	4			5	6			7			8		9		
N° l'ordre	Date de la demande	Nom et prénom du candidat	Composition du ménage			Logement adapté 1	Priorités			Attribution			Radiation de la candidature		Signa- ture du can- didat loca- taire		
			enfants				absolues 1	autres 2		ancienneté 3	date 3	adresse	nombre cham- bres à cuc- iner	date	motif		
			époux ou coha- bitant	sexe	date de naissance	handicapés	nombre	type	nombre	type	nombre	type					

1. Indication du nombre des chambres à coucher requis

2. Les priorités sont indiquées par le code suivant :

Absolues :

- a) le locataire qui occupe un logement inadapté de la société et qui demande ou accepte de louer un logement adapté;
- b) le candidat-locataire ou locataire, s'il est fait droit à son recours contre la décision d'attribution de la société;

Autres :

- c) ménage dont les revenus sont inférieurs à 80 % des revenus d'admission (pour les SISF au boni social)
- d) une personne seule ayant à sa charge au moins un enfant;
- e) une personne bénéficiant d'une allocation-loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant de plein droit;
- f) une personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3 § 2 et de l'article 9 alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;
- g) la victime d'un événement entraînant le décès de la partie majorée du logement occupé;
- h) une personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus d'un an;
- i) un locataire qui occupe un logement inadapté dans une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date de l'introduction de la demande de mutation;
- j) un ménage de deux enfants et dont un des deux conjoints est âgé de moins de trente cinq ans;
- k) une personne handicapée ou une personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées;
- l) un prisonnier de guerre, un invalide de guerre ou leur veuf ou veuve;
- m) une personne inscrite dans un dispositif coordonné d'insertion socio-professionnelle reconnu par le Comité de la Région bruxelloise à l'insertion socio-professionnelle
- n) une personne ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle, de veilles écaillés de peinture ou de plomb.

3. Ancienneté

3. Date de la décision d'attribution, ou éventuellement de la radiation, par la société

4. Motivation de la décision

Annexe 3
Contrat type de bail

Entre les soussignés :

a. la S.C./S.A.

.....
immobilière de service public inscrite sous le numéro ... au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale auprès du Tribunal du Commerce de ... dont le siège social est situé à ... représentée par ... agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée "la société bailleuse", d'une part et

b. Monsieur ...

Madame ...

demeurant à ...

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

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1er. La société bailleuse 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)

Art. 2. Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

Le locataire ne peut changer cette destination sans le consentement exprès et écrit de la société bailleuse, approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

II. DUREE

Art. 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 1er. Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Art. 4. Le bail doit être constaté par écrit.

Art. 5. Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DU BAILLEUR

1. Obligations

a) Obligation de délivrance

(1) Biffer les mentions inutiles

Art. 6. La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1^o, et 1720, 1^{er} alinéa, du Code Civil.

b) Obligation d'entretenir et de réparer

Art. 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^{ème} alinéa et 1720 du Code civil.

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

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible

Art. 8. § 1^{er}. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. Droits

a) Droit de visite

Art. 9. Les délégués de la société bailleresse et de la Société du Logement de la Région bruxelloise 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.

Art. 10. § 1^{er}. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU PRENEUR

1. Obligations

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

Art. 11. § 1^{er}. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du code civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué.

§ 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.

Art. 12. § 1er. 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.

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

Art. 13. Le locataire s'engage à communiquer par écrit à la société bailleuse tout changement de sa situation ayant des effets sur le bail.

Lorsqu'une fraude quelconque imputable au locataire affecte les données relatives à la situation familiale ou patrimoniale, le directeur-gérant propose au Conseil d'administration de la société immobilière de service public, le réajustement du loyer réel pour l'ensemble de la durée de la location influencée de ce fait.

Au préalable, le directeur-gérant informe ou le locataire des faits qui lui sont reprochés et de la sanction proposée.

Après lui avoir laissé le temps et lui avoir fourni les moyens nécessaires pour préparer utilement sa défense, il l'entend, au plus tard soixante jours après le constat des faits incriminés, et fait rapport au Conseil d'administration. A l'occasion de son audition par le directeur-gérant, le locataire peut se faire accompagner par une personne de son choix.

Le locataire est avisé de la décision de la société par pli recommandé à la poste dans les trente jours.

Art. 14. Si le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un logement qu'il peut occuper lui-même, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleuse. Le locataire est également tenu de cette obligation lorsque lui-même ou un membre de son ménage bénéficie de revenus de biens immobiliers, dont les revenus cadastraux éventuellement cumulés, sont supérieurs à 30 000 FB.

b. Obligation de payer le loyer et les charges

Art. 15. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à ... FB 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 ... FB, 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, doivent être communiquées par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du 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.

Art. 16. Les redevances et charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Art. 17. Le loyer, les redevances et charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs ou, à défaut, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Art. 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. 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.

Art. 19. En cas de non paiement du loyer et/ou des redevances et charges locatives 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.

Art. 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

Art. 21. Conformément à l'article 1752 du Code civil, le locataire doit garnir l'immeuble 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

Art. 22. § 1er. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type "intégrale-incendie" garantissant à la fois ses immeubles 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.

e. Garantie locative

Art. 23. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à un compte ouvert au nom de la Société du Logement de la Région bruxelloise une somme en espèces équivalant à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15.

En tout cas, cette somme ne peut être inférieure à 9 000 FB ni supérieure à 36 000 FB.

Le montant correspondant au tiers de la garantie locative est constitué par un versement initial effectué au moment de la signature du présent contrat; le solde sera réglé au maximum en 12 mensualités.

f. Election de domicile

Art. 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

Art. 25. Sauf autorisation écrite expresse de la société bailleuse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de manière habituelle). Le ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

Nom	Prénom	Lien de parenté	Autres renseignements
...
...
...
...

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleuse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b. Droit à un logement adapté

Art. 26. Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleuse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible selon les termes de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location de habitations gérées par la Société du logement de la Région Bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

c. Droit d'accès à l'information

Art. 27. 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 d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleuse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

VI. FIN DE BAIL

Art. 28. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Art. 29. Outre le droit commun, la société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au contrat moyennant un préavis de six mois en cas de refus d'un logement adapté doté d'un confort semblable et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 3 dernier alinéa du présent arrêté.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 32. La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droits, 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 refait 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

Art. 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 bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Art. 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 le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Art. 35. Ni la société bailleuse ni la Société du Logement de la Région bruxelloise ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

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 ...

Pour la société bailleuse,

Le locataire,

(signatures).

Vu les annexes I, II et III pour être annexées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Le Ministre-Président

Ch. PICQUE

Le Ministre du Logement

D. GOSUIN

[Mac — 31453]

Bijlage 1

Datum van ontvangst van de kandidatuur:

Naam en adres van de maatschappij :

AANVRAAG VOOR HET HUREN VAN EEN SOCIALE WONING

Gelieve u bij de maatschappij aan te melden wanneer u moeilijkheden ondervindt bij het invullen van dit formulier.

De kantoren zijn open op van ...u tot ...u
 van ...u tot ...u

1. Naam van de aanvrager : Voornaam :
 Geslacht :
 Geboortedatum : Beroep
 Nationaliteit :
 Huidig adres :

2. Naam en voornaam van de persoon met wie de aanvrager gehuwd is of feitelijk samenwoont :

 Geslacht :
 Geboortedatum : Beroep :
 Nationaliteit :

3. Kinderen die deel uitmaken van het gezin :

Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht	Ten laste ¹
1.	ja - nee
2.	ja - nee
3.	ja - nee
4.	ja - nee
5.	ja - nee
6.	ja - nee
7.	ja - nee
8.	ja - nee

4. Andere personen die deel uitmaken van het gezin :

Naam en voornaam	Geboortedatum	Verwantschap	Ten laste ⁽¹⁾
1.	ja - nee
2.	ja - nee
3.	ja - nee

5. Inkomsten

De aanvrager evenals de persoon waarmee hij gehuwd is of in feite samenwoont, moet bij zijn aanvraag zijn verwittiging-uitreksel van de rol bijvoegen van het jaar dat betrekking heeft op de inkomsten uit het jaar

Indien dit document ontbreekt, moet elk ander bewijsstuk bijgevoegd zijn.

¹ Schrapen wat niet past

6. Patrimoniale situatie :

- A. Beschikt de aanvrager of een lid van zijn gezin over één of meerdere woningen die hij kan betrekken in volle eigendom of in vruchtgebruik? ¹

ja - neen ²

Indien ja, gelegen te :

Gemeente :

Straat : nr.

- B. Beschikt de aanvrager of een lid van zijn gezin over een erfpacht op één of op meerdere woningen die hij zelf kan betrekken?

ja - neen ⁽¹⁾

Indien ja, gelegen te :

Gemeente :

Straat : nr.

Beschikt de aanvrager of een lid van zijn gezin over inkomsten uit andere onroerende goederen?

ja - neen ⁽¹⁾

Indien ja, gelegen te :

Gemeente :

Straat : nr.

Kadastraal inkomen :

7. Indicatie van de voorkeurrechten :

- A. Is de aanvrager reeds huurder van één woning van de maatschappij en wenst hij een woning te huren die beter aangepast is?

ja - neen ⁽¹⁾

Indien ja, huidig adres :

huidig aantal slaapkamers :

- B. Is de aanvrager :

- 1° een alleenstaande met ten minste één kind ten laste;
- 2° een persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ten dien aanzien en die er van rechtswege aanspraak op kan maken;
- 3° een persoon wiens verhuurder een einde maakte aan het huurcontract in toepassing van artikel 3 § 2 of van artikel 9, 2e lid, van de wet van 20 februari 1991 die de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcellen wijzigt en vervolledigt;
- 4° een slachtoffer van een geval dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft;
- 5° een persoon die een ongezonde woning verlaat die hij sedert meer dan een jaar betreft;
- 6° een huurder die een onaangepaste woning betreft van een openbare vastgoedmaatschappij in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, voor zover zij is kunnen ingaan op het verzoek bij het verstrijken van de twaalf maanden die begonnen op de datum van het indienen van de aanvraag tot mutatie;

(1) Schrappen wat niet past

(2) Er wordt geen rekening gehouden met :

- de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of het vruchtgebruik in de loop van de twee voorgaande jaren;
- een ongezonde woning op voorwaarde dat deze door haar eigenaar bewoond wordt.

- 7° een gezin met twee kinderen en waarvan één van de twee partners jonger is dan vijfendertig jaar;
- 8° een gehandicapte of een persoon die één of meer gehandicapten ten laste heeft;
- 9° een krijgsgevangene, een oorlogsinvalide of de weduwe of de weduenaar ervan;
- 10° een persoon die ingeschreven is in een gecoördineerde bepaling voor de socio-professionele integratie erkend door het Brusselse Gewestelijk Comité voor de socio-professionele integratie;
- 11° een persoon die één of meer kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door chronische loodvergiftiging die klinisch vastgesteld werd en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschilfertjes in de huidige woning is.

8. Verplichtingen van de ondertekenaars :

De aanvrager wordt gevraagd om onmiddellijk elke wijziging met betrekking tot de inlichtingen die in dit formulier opgenomen zijn, aan de maatschappij door te geven.

Enkel een correct ingevulde aanvraag, ondertekend en ontvankelijk verklaard, wordt door de maatschappij in het register geschreven.

De ondertekenaars geven de maatschappij de toelating om bij de bevoegde openbare diensten alle documenten op te vragen die betrekking hebben op de elementen die nodig zijn om de toelatingsvoorwaarden en de toekenningsvoorwaarden en de berekening van de huurprijs te kunnen onderzoeken.

De ondergetekenden verklaren op hun erewoord dat de inlichtingen die in dit formulier opgenomen zijn, correct en volledig zijn.

9. Andere inlichtingen die de kandidaat-huurder wenst mee te delen :

.....

.....

.....

.....

10. Andere openbare vastgoedmaatschappij(en) waarbij de kandidaat-huurder is ingeschreven :

—

—

—

11. Dagen en uren van de wekelijkse raadpleging van het register toegelaten door de openbare vastgoedmaatschappij :

Dagen : ...
Uren :

Op 19..

Handtekening :

de aanvrager,

de persoon met wie hij gehuwd is of feitelijk samenwoont,

de andere meerderjarige gezinsleden,

Bijlage 2
Register van de kandidaturen - Type-pagina

1 Volg- nutt- mer	2 Datum van de aan- vraag	3 Naam en voornaam van de kandi- daat	4 Samenstelling van het gezin				5 Aange- paste woning	6 Voorkeurrechten				7 Toekenning			8 Schraping van de kandidatuur		9 Hand- tekening van de kandi- daat- huurder
			kinderen					absolute ¹	andere ²	anciënniteit ³	datum ³	adres	aantal slaap- kamers	datum	motief		
			echt- genoot(he) of samen- wonende	ge- slacht	geboorte- datum	andere										aantal	

1 Opgave van het aantal vereiste slaapkamers

2 De voorkeurrechten worden met de volgende code aangeduid :

1. Absolute :

- a) de huurder die een onaangepaste woning betreft van de maatschappij en die vraagt of aanvaardt om een aangepaste woning te huren;
- b) de kandidaat-huurder of huurder, indien zijn beroep tegen een beslissing van toewijzing van de maatschappij ingewilligd werd;
- c) gezin waarvan het inkomen lager is dan 80 % van de toelatingsinkomens (voor de OVM in sociaal bond);

2. Andere :

- d) een alleenstaande met ten minste één kind ten laste;
- e) een persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving terzake en die er van rechtswege aanspraak kan op maken;
- f) een persoon wiens verhuurder een einde maakte aan het huurcontract in toepassing van artikel 3 § 2 en van artikel 9, 2e lid van de wet van 20 februari 1991, die de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurelen wijzigt en vervolledigt;
- g) een slachtoffer van een geval dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft;
- h) een persoon die een ongezonde woning verlaat die hij sedert meer dan een jaar betreft;
- i) een huurder die een onaangepaste woning betreft van een openbare vastgoedmaatschappij in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor zover zij niet is kunnen ingaan op het verzoek bij het Verstrijken van de twaalf maanden die begonnen op de datum van het indienen van de aanvraag tot mutatie;
- j) een gezin met twee kinderen en waarvan één van de twee partners jonger is dan vijftientig jaar;
- k) een gehandicapte of een persoon die één of meer gehandicapten ten laste heeft;
- l) een k-rijfsgevangene, een oorlogsinvalidite of de weduwe of de weduwnaar ervan;
- m) een persoon die ingescheven is in een gecoördineerde bepaling voor de socio-professionele integratie erkend door het Brussels Gewestelijk Comité voor de socio-professionele integratie.
- n) een persoon die één of meer kinderen van maximum zes jaar ten laste hebben die aangetast zijn door chronische loodvergiftiging die klinisch vastgesteld werd en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschilfertjes in de huidige woning is.

3. Anciënniteit

3. Datum van de beslissing tot toewijzing of eventuele schrapping door de maatschappij

4. Motivering van de beslissing

Bijlage 3
Type huurcontract

Tussen de ondergetekenden :

- a. de C.V./N.V.

.....
openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het nummer in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm heeft aangenomen van een commerciële onderneming bij de Handelsrechtbank van waarvan de vennootschapszetel gelegen is te, vertegenwoordigd door en optredend conform artikel van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

enerzijds en

- b. de heer
Mevrouw
verblijvende te
hierna "de huurder" genoemd

anderzijds, is het volgende overeengekomen :

I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

Artikel 1. De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te

Deze woning is goed gekend door de huurder, die verklaart ze in ontvangst te hebben genomen in de staat die beschreven staat in de gedetailleerde plaatsbeschrijving die op tegenspraak opgesteld is en die ondertekend is voor het in het genot treden.

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht. Deze woning bestaat uit ... kamer(s), ... hal(s), ... garage(s), ... keuken(s), ... woonkamer(s), ... badkamer(s), ... slaapkamer(s), ... WC('s), ... zolder(s), ... stookplaats(en), ... terras(sen),¹

Art. 2. De woning wordt verhuurd voor privé-gebruik, zijnde bewoning. De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, zonder de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de maatschappij-verhuurder, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De huurder moet de woning effectief betrekken.

II. DUUR

Art. 3. Deze overeenkomst treedt in werking op ...

Nochtans zal de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld worden nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft. Het contract wordt overeengekomen voor onbepaalde duur.

III. BEWIJS VAN HUURCEEL EN REGISTRATIE

Art. 4. De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

Art. 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

¹ Schrappen wat niet past

Art. 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

Art. 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, conform de artikelen 1719, tweede lid en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij 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 schadeloos te stellen.

c) Verplichting om het ongestoord genot te verzekeren

Art. 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 de drie dagen in te lichten over alle feitelijke en rechtelijke stoornissen met betrekking tot de woning.

2. Rechten

a) Bezoekrecht

Art. 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

Art. 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 hij gedeeltelijk beroofd wordt van het genot, kan de maatschappij een tijdelijke huurverlaging toestaan.

V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE NEMER

1. Verplichtingen

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

Art. 11. § 1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goed huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren.

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

§ 3. Wanneer de huurder niet tijdig onderhouds- en herstellingswerkzaamheden laat uitvoeren die volgens het gemeen recht ten zijne laste 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.

Art. 12. § 1. De bevestiging van elke voorwerp op het dak, op de buitenmuren of op eender welk ander buitenste gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning is gelegen, vereist het voorafgaand schriftelijk akkoord van de maatschappij.

§ 2. Storende en/of gevaarlijke dieren worden niet in de woning toegelaten.

Art. 13. De huurder zal de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten over elke wijziging in zijn situatie die een weerslag kan hebben op het huurcontract.

Wanneer eender welke fraude door de huurder de gegevens in verband met zijn familiale of patrimoniale situatie beïnvloedt, stelt de directeur-beheerder aan de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij voor om, de reële huurprijs opnieuw aan te passen voor het geheel van de duur van de huur die erdoor beïnvloed werd.

De huurder wordt voorafgaand, door de directeur-beheerder ingelicht over de feiten die hem ten laste worden gelegd en over de voorgestelde sanctie.

Nadat hem de tijd gegeven is en hem de nodige middelen geleverd zijn om zijn verdediging goed voor te bereiden, wordt hij ten laatste zestig dagen na de vaststelling van de aangeklaagde feiten gehoord en wordt er verslag van uitgebracht aan de raad van bestuur. Ter gelegenheid van zijn verhooring door de directeur-beheerder, kan de huurder zich laten bijstaan door een persoon of een vereniging van zijn keuze.

De huurder wordt binnen dertig dagen per aangetekende brief ingelicht over de beslissing van de maatschappij.

Art. 14. Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een woning die hij zelf kan betrekken, moet hij ten laatste binnen een maand schriftelijk de maatschappij-verhuurder inlichten. De huurder moet deze verplichting eveneens uitvoeren wanneer hijzelf of een lid van zijn gezin geniet van inkomsten uit vastgoed, waarvan de kadastrale inkomsten, eventueel gecumuleerd, hoger zijn dan BEF 30 000.

b. Verplichting om de huur en de huurlasten te betalen

Art. 15. Conform de geldende reglementering in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, wordt de basishuurprijs vastgesteld op ... BEF 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 ... BEF, 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; nochtans, wanneer deze huurverlaging het gevolg is van een feit of een omstandigheid die, conform de bepalingen van deze overeenkomst, meegeedeeld moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs in werking op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin de kennisgeving gebeurde.

De huur moet op voorhand betaald worden voor 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.

Art. 16. De bijdragen en de huurlasten die, conform de geldende reglementering ten zijne laste vallen, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

Art. 17. De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten 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.

Art. 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 zonder dralen 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 tot terugbetaling.

Art. 19. Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en/of van de bijdragen en huurlasten binnen de 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.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag tot vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd, krachtens artikel 257 van het W.I.B., wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingeleid bij de administratie van de directe belastingen.

c. Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen

Art. 21. Conform 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 ingeval van brand

Art. 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 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 van 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 kopie 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 tegen de huurder, moet deze 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.

e. Huurwaarborg

Art. 23. Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen, stort de huurder op een rekening die geopend wordt op naam van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een som in baar geld die gelijk is aan drie keer het bedrag van de reële huurprijs bepaald in artikel 15.

In ieder geval mag deze som niet lager zijn dan BEF 9.000, noch hoger zijn dan BEF 36.000.

Het bedrag dat overeenstemt met een derde van de huurwaarborg bestaat uit een initiële storting die gebeurt op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst; het saldo zal betaald worden in maximum 12 maandelijks stortingen.

f. Keuze van woonplaats

Art. 24. De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke berichtgeving die op dit adres gebeurt 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

Art. 25. Behalve ingeval van uitdrukkelijke geschreven toelating door 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 gewoonlijk samen wonen). 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

Art. 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 23 december 1993.

c. Recht tot toegang tot informatie

Art. 27. De huurder mag op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

Hij heeft bovendien toegangsrecht tot zijn persoonlijk dossier op de zetel van de maatschappij-verhuurder. De huurder kan tegen betaling een kopie krijgen van elk nuttig document.

VI. EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 28. 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.

Art. 29. Naast het gemeenrecht kan de maatschappij-verhuurder per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing kenbaar maken om een einde te maken aan de overeenkomst, mits een voorafgaande kennisgeving van zes maanden, in geval van weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkaardig comfort en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 3 laatste lid van dit besluit.

Art. 30. Gedurende elke opzeggingstermijn heeft de maatschappij-verhuurder het recht om de woning 2 dagen per week a rato van 2 opeenvolgende uren, vrij te laten bezoeken door kandidaat-huurders.

Art. 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 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.

Art. 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. Wanneer de huurder zijn verplichtingen niet naleefde, 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

Art. 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 Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst, die zij niet verbiedt.

Art. 34. Een reglement van interne orde wordt aan deze overeenkomst gehecht 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 van interne orde, die in tegenspraak zijn met deze overeenkomst, worden beschouwd als onbestaand.

Art. 35. Noch de maatschappij-verhuurder, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij burengeschillen, waarbij een bijkomend bestemd voor de registratie.

Opgemaakt in zoveel originelen dat er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben waarbij een bijkomend bestemd voor de registratie.

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

op ...

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

(handtekeningen voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd").

Gezien de bijlagen I, II en III om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993, houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoed-maatschappijen.

De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE

De Minister van Huisvesting,
D. GOSUIN