

BIJLAGE 5

Type huurcontract bij renovatie

Tussen :
 (sociale benaming en adres van de maatschappij(en)-verhuurder(s))
 en
 (naam, voornaam, adres van de huurder(s))

.....
 is het volgende overeengekomen :

1. Voorwerp

Artikel 1. Het gehuurde goed bestemd voor bewoning is :

het huis gelegen te (straat, nummer, gemeente) (1)

het appartement nr, verdieping links-rechts, gelegen te

..... (straat, nummer, gemeente),

met (kelders, garages, tuin,...) (1).

De ruimten zijn toegewezen als hoofdverblijf van de huurder.

2. Renovatie

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

§ 2. Rekening houdend met de hoge kostprijs ervan wordt er vanaf heden gepreciseerd dat de herstelwerkzaamheden aan het dak niet/wel (1) voorzien zijn, volgens de beschrijving in de bijlage.

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

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

■ een « normale » schatting in de veronderstelling dat er geen verborgen gebreken zijn, voor een bedrag van BF

■ een « ruime » schatting die rekening houdt met dergelijke gebreken, voor een bedrag van BF

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

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

3. Huur

a) Huurprijs

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

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

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

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

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekening-nummer van de instelling die door de maatschappij-verhuurder wordt aangeduid (enkel deze wijze van betaling is delgend).

De kosten voor de storting of de overschrijving vallen ten laste van de huurder.

De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudige vraag van de maatschappij-verhuurder.

b) Opheffing van de huurprijs

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

(1) Schrappen wat niet past

c) Bepaling van de sancties

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

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

d) Onvoorziene omstandigheden

Art. 8. § 1. In het geval dat de voorziene bijkomende kosten van de werken of van een gedeelte van de werken meer dan 15% van de oorspronkelijke (normale of ruime) schatting bedragen vooraf aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, kan elk van de partijen alleen besluiten dat de werken geen doorgang zullen vinden.

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

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

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

- de verlenging van de huurovereenkomst met een maand per schijf (van 4.000 BF) van vrijkomende kosten. In dat geval zal de huurder niettemin een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst indien hij dat wenst ;
- de terugbetaling van de bijkomende kosten aan de huurder door ze te verrekenen met de huurgelden die nog moeten vervallen.

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

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

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

4. Plaatsbeschrijving.

Art. 12. Er wordt een contradictoire gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voor de ingenottreding van de huurder. Deze plaatsbeschrijving wordt in gezamenlijk akkoord toegewezen aan (instelling belast met de bepaling van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden) tegen de forfaitaire kostprijs van BF, te delen door twee tussen de partijen.

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

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

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

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

5. Borg.

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

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

- de niet-betwiste bedragen die de huurder nog schuldig is ;
- het bedrag van de huurschade vastgesteld in onderlinge overeenstemming of door een deskundige aangeduid, onverminderd de rechten van de partijen en de borg, om het eventuele geschil voor te leggen aan de bevoegde vrederechter.

6. Onderhoud en herstellingen.

Art. 17. De herstellingen die bekend zijn als ten laste van de huurder en het dagelijks onderhoud vallen ten laste van de huurder .

De andere herstellingen vallen ten laatste van de maatschappij-verhuurder, ongeacht het feit dat ze voortkomen uit normaal gebruik, slijtage, overmacht of door een fout van het geheel. De herstellingen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een fout van de huurder blijven nochtans te zijn laste. Dat geldt ook voor herstellingen die noodzakelijk zijn door :

- het niet-overeenstemmen van de werken die de huurder moet uitvoeren ;
- een verborgen gebrek van deze werken ;
- schade ten gevolge van de uitvoering van deze werken vallen uitsluitend ten laste van de huurder;
- de huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder in te lichten over elke herstelling te haren laste, zodra hij daar kennis van heeft.

7. Lasten.

Art. 18. Vallen ten laste van de huurder : het abonnement voor de aansluiting en het verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, verwarming van de gehuurde ruimten, de belasting op het ophalen van huisvuil en de huurkosten en onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Als provisie voor deze kosten stort de huurder maandelijks de som van BF aan de maatschappij-verhuurder.

Minstens één keer per jaar wordt er een gedetailleerde afrekening van de kosten naar de huurder gestuurd. Deze mag vragen om de rekeningen te onderzoeken en kan bewijsstukken eisen. Bij ontvangst van de afrekening stort de maatschappij-verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte provisie en de reële kosten.

Art. 19. In voorkomend geval vallen de kosten voor de installatie van meters, de aansluiting en transformatie van de distributie van water, gas en elektriciteit eveneens ten laste van de huurder. De kosten, indien er zijn geweest, worden in ieder geval opgenomen in het bedrag van de renovatiekosten.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder.

Ten titel van informatie bedraagt de laatste afrekening BF.

Genot van het gehuurde goed - Verhuring en onderverhuring

Art. 21. De maatschappij-verhuurder waarborgt de huurder het rustige genot van het gehuurde goed. In het bijzonder zal zij afzien van elke belemmering van de goede uitvoering van de werken.

Art. 22. De huurder mag zijn huurovereenkomst niet afstaan, noch het geheel of een gedeelte van de woning onderverhuren. De gehuurde ruimten mogen slechts betrokken worden door de huurders en de personen die, in strikte zin, deel uitmaken van zijn gezin, behalve in geval van uitzonderlijke huisvesting.

9. Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst.

Art. 23. De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst mits inachtneming van een voorafgaande opzegging van drie maanden, per aangetekende brief, zonder daar een reden voor op te geven. In dat geval blijven de werken verworven door de maatschappij-verhuurder, zonder vergoeding. De huurder is bovendien een vergoeding schuldig van % van het bedrag van de werken die nog uitgevoerd moeten worden op de dag van de beëindiging van de overeenkomst. (Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer er werken uitgevoerd werden voor een prijs die minstens equivalent is). Indien de huurder zich kan beroepen op vrijstelling zal hij een gedeelte van de prijs van de uitgevoerde werken recupereren.

Art. 24. De maatschappij-verhuurder kan haar beslissing om de overeenkomst te beëindigen kenbaar maken in een aangetekende brief. In dat geval zal aan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst toegekend worden die gelijk is aan een maand per volledige schijf overeen te komen werken die contractueel ten laste van de huurder vallen.

10. Verzekeringen.

Art. 25. De huurder verzekert zijn verantwoordelijkheid inzake brand, verhaal van de burea, waterschade en inzake risico's die verbonden zijn met de uitvoering van de werken.

De maatschappij-verhuurder en de instelling die borg staat, kunnen te allen tijde vragen om de verzekeringspolissen te tonen en zij kunnen binnen 8 dagen alle werkzaamheden laten stoppen wanneer de risico's niet gedekt zijn.

11. Registratie

Art. 26. Het huurcontract moet door de maatschappij-verhuurder geregistreerd worden. De kosten van de registratie worden gelijk verdeeld over de partijen.

12. Bijlage.

Art. 27. De bijlage bij deze overeenkomst maakt er integraal deel van uit. De partijen verklaren bovendien dat zij voor de ondertekening van deze overeenkomst kennis hebben genomen van de verklarende nota.

13. Gemeenrecht.

Art. 28. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst, in die mate dat er niet wordt afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappijen en van haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst die zij niet verbiedt.

Opgemaakt te in vier exemplaren, waarvan één voor de registratie.

Voor de maatschappij-verhuurder :

De huurder,

De controle-instelling die borg staat,

ANNEXE 5

Contrat-type de bail à réhabilitation

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

et

(nom, prénom, adresse du ou des locataires)

Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet

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

la maison située à (n°, rue, commune) (1)

l'appartement n°.....,e étage gauche - droit, situé à

..... (n°, rue, commune),

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

Les lieux sont affectés au logement principal du locataire.

2. Réhabilitation

Art. 2. § 1^{er}. Le locataire s'engage à exécuter, selon les modalités et dans les délais prévus, les travaux de réhabilitation repris dans l'annexe du présent contrat.

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

§ 3. La valeur des travaux - matériaux et main d'œuvre - a fait l'objet d'une double estimation établie par

(organisme d'assistance technique qui a établi la liste des travaux à exécuter) :

■ une estimation « normale » supposant l'absence de dégradations occultes, pour un montant de

■ une estimation « forcée » tenant compte de telles dégradations pour un montant de

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

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

3. Loyer

a) Montant du loyer.

Art. 4. 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 membres 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 fixe par la réglementation en vigueur ; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiquée par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du 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.

b) Suppression du loyer

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

(1) Biffer les mentions inutiles

c) Modalités de sanction

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

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

d) Imprévisions

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

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

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

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

la prolongation du bail à raison d'un mois par tranche (de 4.000 FB) de coût supplémentaire. Dans ce cas, le locataire pourra néanmoins mettre fin au bail quand il le souhaite ;

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

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

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

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

4. Etats des lieux

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

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

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

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

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

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

5. Garantie

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

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

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

6. Entretien et réparations

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

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

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

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

7. Charges

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

A titre de provision sur ces charges, le locataire verse mensuellement à la société bailleresse une somme de FB.

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

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

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

Jouissance des lieux - Location et sous-location

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

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

9. Fin anticipé du bail

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

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

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

10. Assurances

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

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

11. Enregistrement

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

12. Annexe

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

13. Droit commun

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

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

Pour la société bailleresse :

Le locataire,

L'organisme de contrôle garant,

Gezien de bijlagen I, II, III, IV en V om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE
De Staatssecretaris,
E. TOMAS

Vu les annexes I, II, III, IV et V pour être annexées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Le Ministre-Président,
Ch. PICQUE
Le Secrétaire d'Etat,
E. TOMAS