

11 JUNI 1999. — Ministerieel besluit tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de VHM erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf toebehoren

De Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op titel VII;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1997 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 28 september 1998, 19 december 1998, 23 maart 1999 en 30 maart 1999;

Gelet op het besluit van Vlaamse regering van 11 mei 1999 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door sociale-huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, worden verhuurd in toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 8, § 1;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 28 mei 1999,

Besluit :

Artikel 1. De type-huurovereenkomst gevoegd als bijlage bij dit besluit, wordt goedgekeurd en is geldig voor de huurovereenkomsten voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf en die worden afgesloten vanaf 1 juli 1999.

Art. 2. Het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf, wordt opgeheven.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 1999.

Brussel, 11 juni 1999.

Bijlage

HUUROVEREENKOMST**Intentieverklaring**

De verhuurder is een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale-huisvestingsmaatschappij, die hoofdzakelijk tot doel heeft sociale woningen te laten oprichten om ze te verhuren of te verkopen.

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door sociale-huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, worden verhuurd in toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, stelt de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting, bij besluit, alle huurmodaliteiten vast, zoals de berekening van de huurprijs, de huurverminderingen ten laste van het Vlaamse Gewest toegekend, de bijdragen en huurlasten die naast de huurprijs op de huurder verhaald kunnen worden, de bepalingen die in de tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de huurder af te sluiten huurovereenkomst moeten voorkomen alsmede de sancties die aan de kandidaat-huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen opgelegd kunnen worden bij niet-naleving van de bepalingen van het sociale huurstelsel.

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode en het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999, stelt de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting, bij besluit, de wijze van huurprijsbepaling en de toelatingsvoorwaarden vast alsmede de voorwaarden waaraan de huurders blijvend moeten voldoen.

Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat de huurovereenkomsten die voor deze woningen afgesloten worden, het karakter hebben van overeenkomsten "intuiti personae", dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden waaraan ze dienen te voldoen. Deze voorwaarden worden door de Vlaamse regering bepaald.

De verhuurder neemt zich voor in de mate van het mogelijke aan elke huurder een aangepaste woning ter beschikking te stellen rekening houdende met de samenstelling van het gezin, tegen een huurprijs berekend of verminderd afhankelijk van het inkomen van de huurder en de samenstelling van het gezin.

TYPE-HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

a) de CV/NV

met maatschappelijke zetel in erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer..... en ingeschreven onder nummer..... in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk of een naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk hebben aangenomen bij de Rechtbank van Koophandel te

vertegenwoordigd door :

—
—
—
—

handelend overeenkomstig artikel van de statuten, hierna genoemd "de verhuurder" enerzijds en

b) de heer (naam + voornaam + geboortedatum) en Mevrouw (naam + voornaam + geboortedatum) wonende in hierna genoemd "de huurder" anderzijds, is overeengekomen hetgeen volgt :

VOORWERP VAN DE HUUR EN BESTEMMING

Artikel 1. De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te, voldoende gekend door de huurder die verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding en die aan huidig contract gehecht zal blijven.

Artikel 2. De woning en haar aanhorigheden worden uitsluitend voor persoonlijke bewoning gehuurd. De woning is bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder. De huurder zal de bestemming ervan slechts kunnen wijzigen mits uitdrukkelijke en geschreven toelating van de verhuurder, goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Hij is ertoe gehouden de woning effectief te bewonen.

EIGENDOMSVOORWAARDE

Artikel 3. De huurder verklaart dat hij noch een lid van zijn gezin op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met die woning of die woningen die de huurder in toepassing van het sociale huurstelsel wel mag bezitten.

Hij verbindt zich ertoe onmiddellijk binnen de maand, elke verandering die zich in die toestand voordoet schriftelijk aan de verhuurder mede te delen.

DUUR

Artikel 4. Deze overeenkomst treedt in werking op

De terbeschikkingstelling van de woning kan evenwel slechts plaatshebben na de ondertekening door de huurder van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving vermeld in artikel 1.

De overeenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

SAMENWONING, BURGERLIJKE STAAT, AFSTAND, ONDERHUUR

Artikel 5. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder. Dit gezin is bij de aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt :

(naam + voornaam + geboortedatum)

.....

Elke wijziging die zich in de loop van de huurtermijn in deze toestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden voordoet, moet door de huurder aan de verhuurder binnen de maand schriftelijk meegedeeld worden.

Bij inbreuk hierop kan artikel 23 van het sociale huurbesluit van 11 mei 1999 worden toegepast. De verhuurder geeft de huurder de tekst van dit artikel.

De huurder kan de woning, of een deel ervan, niet in onderhuur geven, noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk afstaan.

HUURPRIJS

Artikel 6. In toepassing van het sociale huurstelsel wordt de basishuurprijs, goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, bepaald op fr. Deze basishuurprijs blijft ongewijzigd tot en met 31 december van het lopende jaar, behoudens in geval van renovatie.

De te betalen huurprijs, d.w.z. de aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling aangepaste basishuurprijs, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen, bedraagt voor de eerste maand fr.

De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt. Bij die gelegenheid wordt de wijziging gemotiveerd.

De te betalen huurprijs is samen met de huurlasten zoals bepaald in artikel 9 vooruit betaalbaar voor de 5e dag van elke maand volgens de modaliteiten door de verhuurder bepaald. Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huurder is ertoe gehouden de door hem gedane betalingen te bewijzen op eenvoudig verzoek van de verhuurder.

Artikel 7. Ingeval van niet-betaling van de te betalen huurprijs, ervan de huurlasten of ingeval van het niet voldoen aan de bepaling van de waarborg zoals voorzien in artikel 1, 18°, van het sociale huurbesluit binnen de maand en bij gebreke van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 5 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

WAARBORG

Artikel 8. De waarborg door de huurder of een lid van zijn gezin gestort bij toewijzing van de woning, bedraagt fr. De waarborg brengt in hoofde van de huurder een intrest op. Deze intrest wordt gekapitaliseerd tijdens de duur van de overeenkomst en bestaat uit een basisrente en een getrouwheidspremie.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de huurschade te herstellen die werd veroorzaakt door de niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in artikel 13 van deze overeenkomst.

Wanneer de waarborg niet meer integraal is gesteld ingevolge gedeeltelijke of algehele aanwending door de sociale-huisvestingsmaatschappij en de huurder nalaat het ontbrekende bedrag na aanmaning aan te vullen, dan kan de sociale-huisvestingsmaatschappij eisen dat de huurder, op straffe van verbreking van rechtswege van de lopende huurovereenkomst, binnen de zestig kalenderdagen een aanvullende storting doet om de waarborg op zijn oorspronkelijk bedrag te brengen.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook kan de sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die haar door de huurder zouden verschuldigd zijn.

HUURLASTEN

Artikel 9. Naast de huurprijs dient de huurder ook de reglementair verschuldigde huurlasten te betalen.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de hiervoor bestemde maandelijkse voorafbetaling fr.

De individuele verbruikskosten van water, gas, elektriciteit en stookolie, voor zover deze door de sociale-huisvestingsmaatschappij worden betaald, worden jaarlijks verrekend. De huurder moet hierover worden geïnformeerd en kan deze controleren.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 10. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs en de huurlasten.

Artikel 11. De sommen die de huurder zou hebben betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van een decreet, een wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. Deze terugbetaling is evenwel slechts eisbaar voor zover het gaat om sommen die vervallen en betaald zijn in de loop van vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan en voor zover de oorzaak van de onverschuldigde betaling niet bij de huurder ligt. De rechtsvordering tot teruggave verjaart na twaalf maanden te rekenen vanaf het einde van het contract.

Artikel 12. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder.

De vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens de wetgeving op de inkomstenbelasting, zit inbegrepen in de huurprijsvermindering voor grote gezinnen zoals bepaald in artikel 12 van het sociale huurbesluit van 11 mei 1999.

Artikel 13. De huurder zal het gehuurde goed betrekken en gebruiken als een goed huisvader in de zin van artikel 1728 B.W. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Behang en binnenschilderwerken zijn ten laste van de huurder alsmede de kosten verbonden aan het ruimen van putten en sekreten.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. De herstellingswerken ten laste van de huurder zijn deze vermeld in artikel 1754 B.W.

Indien de huurder niet tijdig de hem ten laste vallende onderhouds- en herstellingswerken uitvoert heeft de verhuurder, na in gebreke stelling bij aangetekende brief het recht om deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. Deze laatste zal aan de verhuurder binnen de maand na facturatie de door hem uitgegeven sommen moeten terugbetalen.

De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt onmiddellijk en per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan deze laatste bekend te maken.

Ingeval de huurder deze verplichting niet naleeft, zal de huurder aansprakelijk worden gesteld voor elke vermeerdering van de schade en zal hij verplicht worden de verhuurder daarvoor schadeloos te steunen.

Artikel 14. De huurder zal, zonder vergoeding, de uitvoering van al dan niet noodzakelijke en/of dringende werken die de verhuurder in het kader van renovatie- of aanpassingswerken nuttig acht moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt.

Indien de werken aanleiding geven tot een ernstige genotsderving wordt evenwel een huurvermindering toegestaan voor de duur van de werken.

Artikel 15. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de gehuurde woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder. De toestemming kan desgevallend gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de overeenkomst. Een weigering dient te worden gemotiveerd door de verhuurder.

Bij het einde van de overeenkomst kan de verhuurder deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

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

Artikel 16. Zonder geschreven en voorafgaande machtiging van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak aan de buitenmuren noch op enige andere, buiten het hoofdgebouw gelegen, plaats van het gehuurde goed.

Artikel 17. Het is de huurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend rekening zal houden met de aard van de woning de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Artikel 18. De vertegenwoordigers van de verhuurder en van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij behouden zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder alsmede de staat van het goed na te gaan. De toegang wordt verleend binnen de 8 dagen na verzoek.

VERZEKERING

Artikel 19. De huurder verbindt er zich toe een verzekering van het type "omnium brand" af te sluiten welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn aansprakelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode dat hij het goed huurt.

Volgende risico's moeten gedekt zijn :

- brand en bijkomende risico's; eventueel afbraak- en ontruimingskosten;
- hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

De huurder moet in het contract het kapitaal voorzien dat hem een volledige vergoeding waarborgt in geval van ramp.

Hij is verplicht bij elke vraag van de verhuurder hem een afschrift van de polis alsmede het bewijs van de betaling van de premie voor te leggen zonder dat dit nazicht enige verantwoordelijkheid voor de verhuurder meebrengt.

Indien de verhuurder een "omnium brand verzekering" heeft afgesloten, die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de burens moeten verzekeren. In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 20. § 1. De huurder kan de huurovereenkomst, te allen tijde, bij een aangetekend schrijven beëindigen als hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht neemt. Wanneer meerdere personen de woning huren, kan de opzegging door één van hen niet worden tegengeworpen aan de overige huurders.

§ 2. De verhuurder kan de lopende huurovereenkomst bij een aangetekend schrijven beëindigen met een opzegtermijn van 6 maanden in de hierna vermelde gevallen :

1° indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van de overeenkomst een andere woning verwerft volledig in volle eigendom of vruchtgebruik zal de verhuurder hem een opzeg betekenen. Deze opzeg vervalt :

a) indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van de opzegtermijn bewijst dat hij het recht van eigendom of vruchtgebruik vervreemd heeft met toepassing van het recht van voorkoop ten gunste van de sociale huisvestingsmaatschappij of dat het betrokken gezinslid de woning verlaten heeft;

b) indien, inzake de verwerving van een woning ten kosteloze titel, een afwijking van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werd bekomen;

2° wanneer bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van de huurder meer bedraagt dan 2, dan kan de raad van bestuur van de sociale-huisvestingsmaatschappij onmiddellijk een evaluatie maken van de sociale situatie van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend met het oog op het vrijmaken van de woning uiterlijk zes maanden na de datum van de huuropzeg. Deze blijft evenwel zonder gevolg wanneer de huurder ten laatste twee maanden voor het beëindigen van deze opzeg bewijst dat zijn inkomenscoëfficiënt niet meer hoger is dan 2;

3° bij een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Een bijzondere reden vormt de situatie waarin de huurder die reeds gedwongen gemuteerd werd, overeenkomstig artikel 5, § 6, van het sociale huurbesluit van 11 mei 1999 en opnieuw de leefbaarheid van zijn woonomgeving in het gedrang brengt, ondanks herhaalde aangetekende waarschuwingen omtrent de mogelijke gevolgen;

4° bij wanbetaling.

De sociale-huisvestingsmaatschappij moet aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW wanneer ze aan een huurder, wiens inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening minder bedraagt dan 532.600 fr., te indexeren overeenkomstig artikel 25, § 2, van het sociale huurbesluit van 11 mei 1999, opzeg betekent wegens wanbetaling en/of een ernstige tekortkoming in het vervullen van zijn verplichtingen.

§ 3. De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder heeft vernomen.

Artikel 21. Gedurende gans de opzegperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en uren.

Artikel 22. Bij het vertrek van de huurder zal een afgevaardigde van de verhuurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving zal door de huurder, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend worden.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens 8 dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, brengt de afwezigheid de onvoorwaardelijke erkenning van zijnerwege van de juistheid van deze plaatsbeschrijving met zich mee.

Indien voor de plaatsbeschrijving (aanvang en einde van het contract) in onderling overleg tussen de partijen beroep gedaan wordt op een extern deskundige, dan dienen die hieraan verbonden kosten voor de helft door de huurder en voor de andere helft door de verhuurder gedragen te worden.

Artikel 23. De waarborg zal van rechtswege aan de huurder — of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen — worden terugbetaald bij het einde van de overeenkomst nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van de verhuurder gekweten heeft.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

De verhuurder behoudt zich het recht voor, door alle rechtsmiddelen, het verschuldigd bedrag terug te vorderen.

Artikel 24. De ontbinding van huidige overeenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan de persoon of personen die door de verhuurder gemachtigd werden met de huurder samen te wonen.

GESCHILLEN

Artikel 25. Elk geschil in verband met huidige overeenkomst zal tot de bevoegdheid van de rechtbanken te behoren.

GEMEENRECHT

Artikel 26. De bepalingen van de woning, huurwet en het gemeen huurrecht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door het sociale huurstelsel of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

KEUZE VAN DE WOONST

Artikel 27. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening bij brief geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook indien de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 28. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden evenwel voor niet-geschreven gehouden.

ZEGELRECHT EN REGISTRATIE

Artikel 29. De zegel- en registratierechten voor deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder.

Opgemaakt te

(in drie originele exemplaren waarvan een voor de registratie).

De verhuurder,

De huurder,

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 11 juni 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij of aan de VHM zelf toebehoren.

Brussel, 11 juni 1999.

De Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

TRADUCTION

F. 99 — 3348

[C — 99/36295]

11 JUIN 1999. — Arrêté ministériel
fixant le contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés de logement social
agrées par la Société flamande du Logement VHM ou à la VHM proprement dite

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment le titre VII;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1997 fixant les attributions des membres du Gouvernement flamand, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 28 septembre 1998, 19 décembre 1998, 23 mars 1999 et 30 mars 1999;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social agréées par la Société flamande du Logement en application du titre VII du Code flamand du Logement, notamment l'article 8, § 1^{er};

Vu l'avis de la Société flamande du Logement, donné le 28 mai 1999,

Arrête :

Article 1^{er}. Le contrat type de location joint en annexe au présent arrêté, est approuvé et est valable pour les contrats de location des habitations appartenant aux sociétés de logement social agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement proprement dite, et qui sont conclus à partir du 1^{er} juillet 1999.

Art. 2. L'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant le contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés de location sociale agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement même, est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 1999.

Bruxelles, le 11 juin 1999.

L. PEETERS

Annexe

CONTRAT DE LOCATION**Déclaration d'intention**

Le bailleur est une société de logement social agréée par la Société flamande du Logement, qui a pour but principal de faire construire des habitations sociales en vue de les louer ou vendre.

Conformément au Code flamand du Logement et à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social agréées par la Société flamande du Logement en application du titre VII du Code flamand du Logement, le Ministre flamand chargé du logement fixe, par arrêté, toutes les modalités de location, notamment le calcul du loyer, les réductions de loyer octroyées à la charge de la Région flamande, les contributions et les charges locatives qui peuvent être recouvrés à charge du locataire, les dispositions devant figurer dans le contrat de location à conclure entre les sociétés de logement social et le locataire, ainsi que les sanctions pouvant être imposées aux candidats-locataires et aux sociétés de logement social en cas de non-respect des dispositions du régime de location sociale.

Conformément au Code flamand du Logement et à l'arrêté précité du Gouvernement flamand du 11 mai 1999, le Ministre flamand chargé du logement détermine par arrêté la façon dont le loyer doit être fixé, ainsi que les conditions d'admission et les conditions que les locataires doivent remplir de façon permanente.

Cet objectif spécifique a pour conséquence que les contrats de location conclus pour ces habitations, ont le caractère de contrats "intuiti personae", en d'autres termes de contrats conclus avec certaines personnes du fait de conditions spécifiques auxquelles ils doivent répondre. Ces conditions sont établies par le Gouvernement flamand.

Dans la mesure du possible, le bailleur s'engage à offrir à chacun des locataires une habitation adaptée, compte tenu de la composition de sa famille, à un loyer calculé ou réduit en fonction du revenu du locataire et de la composition de sa famille.

CONTRAT TYPE DE LOCATION

Entre les soussignés :

a) la SC/SA

avec siège social établi à agréée par la Société flamande du Logement sous le numéro et inscrite sous le numéro dans le registre des sociétés civiles ayant adopté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à but social ou d'une société anonyme à but social auprès du Tribunal de Commerce à

représentée par :

—

—

—

—

agissant conformément à l'article des statuts, ci-après dénommé "le bailleur" d'une part, et

b) Monsieur (nom + prénom + date de naissance)

et Madame (nom + prénom + date de naissance)

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

OBJET DE LA LOCATION ET AFFECTATION

Article 1^{er}. Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, une habitation située à , connue à suffisance du locataire qui déclare l'avoir reçue dans l'état décrit dans l'état des lieux contradictoire établi avant l'entrée en jouissance, et qui restera annexé au présent contrat.

Article 2. L'habitation et ses dépendances sont louées exclusivement pour occupation personnelle. L'habitation est destinée à servir comme résidence principale du locataire. Le locataire ne pourra modifier son affectation que moyennant la permission explicite et écrite du locataire, approuvée par la Société flamande du Logement. Il est tenu d'occuper effectivement l'habitation.

CONDITION DE PROPRIETE

Article 3. Le locataire déclare que ni lui-même, ni aucun autre membre de sa famille, n'a une habitation entièrement en pleine propriété ou en usufruit, ni en Belgique, ni à l'étranger. Pour l'application de la présente condition, il ne sera pas tenu compte de l'habitation ou des habitations que le locataire est autorisé à posséder en application du régime de location sociale.

Il s'engage à aviser le bailleur sans tarder et par écrit, au plus tard dans le mois, de toute modification qui pourrait se produire dans cette situation.

DUREE

Article 4. Le présent contrat entre en vigueur le

La mise à la disposition de l'habitation ne peut cependant avoir lieu qu'après signature par le locataire de l'état des lieux contradictoire visé à l'article 1^{er}.

Le contrat est conclu pour une durée illimitée.

COHABITATION, ETAT CIVIL, CESSION ET SOUS-LOCATION

Article 5. Sauf autorisation explicite et écrite du bailleur, l'habitation ne peut être occupée que par les personnes faisant directement partie de la famille du locataire. Au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, cette famille est constituée comme suit :

(nom + prénom + date de naissance)

Le locataire doit communiquer au bailleur toute modification qui pourrait se produire dans cette situation ou dans l'état civil des membres de famille au cours de la durée du bail, et ce par écrit et dans le mois de la modification.

En cas d'infraction à cette disposition, l'article 23 de l'arrêté de location sociale du 11 mai 1999 peut être appliquée. Le bailleur donne au locataire le texte de cet article.

Le locataire ne peut donner l'habitation en sous-location, ni en partie ni en entier, ni céder son droit de location à de tierces personnes, ni en partie ni en entier.

LOYER

Article 6. En application du régime de location sociale, le loyer de base, approuvé par la Société flamande de Logement, est fixé à BEF. Ce loyer de base reste inchangé jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, sauf en cas de rénovation.

Le loyer à payer, c'est-à-dire le loyer de base adapté au revenu du locataire et à sa composition familiale, compte tenu des réductions et/ou des allocations éventuelles, s'élève à BEF pour le premier mois.

Le bailleur informera le locataire par lettre normale de toute modification du loyer de base ou du loyer à payer, ainsi que de la date à laquelle celle-ci entrera en vigueur. A cette occasion, cette modification sera motivée.

Le loyer à payer est, en combinaison avec les charges locatives fixées à l'article 9, payable d'avance avant le 5^{me} jour de chaque mois conformément aux modalités déterminées par le bailleur. Seule cette procédure de paiement déchargera le locataire de ses obligations. Les frais de versement ou de virement sont à la charge du locataire.

Le locataire est tenu de prouver les paiements qu'il a effectués sur simple demande du bailleur.

Article 7. En cas de non paiement du loyer ou de ses charges locatives à payer, ou en cas de non respect de la disposition de garantie visée à l'article 1^{er}, 18^e, de l'arrêté de location sociale dans le mois, et à défaut d'une cession de salaire signifiée par acte séparé, le bailleur peut appliquer une augmentation de 5% majorée des intérêts légaux sur le loyer, sur les charges locatives ou sur la garantie impayés.

GARANTIE

Article 8. La garantie versée par le locataire ou par un membre de sa famille lors de l'attribution de l'habitation, s'élève à BEF. La garantie rapporte un intérêt dans le chef du locataire. Cet intérêt est capitalisé au cours de la durée du contrat, et consiste d'un intérêt de base et d'une prime de fidélité.

Au cours du contrat, la garantie peut être utilisée par le bailleur pour réparer les dommages locatifs causés par le non respect des obligations par le locataire, comme déterminé à l'article 13 du présent contrat.

Lorsque la garantie n'est plus constituée de façon intégrale suite à une affectation partielle ou intégrale par la société de logement social, et que le locataire néglige de compléter le montant après mise en demeure, la société de logement social peut exiger que le locataire fasse un versement complémentaire dans les soixante jours calendaires pour restituer le montant initial de la garantie, sous peine de résiliation de plein droit du contrat de location courant.

En cas de résiliation du contrat de location pour quelque raison que ce soit, la société de logement social peut prélever de plein droit de la garantie majorée des intérêts capitalisés, toutes les sommes qui lui seraient dues par le locataire.

CHARGES LOCATIVES

Article 9. A part le loyer, le locataire doit également payer les charges locatives réglementaires redevables.

Lors de l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel afférent s'élève àBEF.

Les coûts de consommation individuelle pour l'eau, le gaz, l'électricité et le gasoil font l'objet d'un décompte annuel, pour autant que ces coûts soient payés par la société de logement social. Le locataire doit être informé à cet égard, et peut vérifier ces coûts.

DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 10. Le locataire est tenu solidairement et indivisiblement de payer le loyer et les charges locatives.

Article 11. Les sommes que le locataire aurait payées sans en être redevables en vertu d'un décret, d'une loi ou du présent contrat, lui seront remboursées à sa demande. Ce remboursement n'est cependant exigible que pour autant qu'il s'agisse de sommes qui soient échues et payées au cours des cinq années précédant la demande, et pour autant que le paiement impayé ne soit pas occasionné par le locataire. La procédure judiciaire pour le remboursement se prescrit après douze mois à compter à partir de la fin du contrat.

Article 12. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef d'une famille nombreuse en vertu de la législation sur l'impôt sur les revenus, est incluse dans la réduction de loyer pour familles nombreuses, tel que visé à l'article 12 de l'arrêté de location sociale du 11 mai 1999.

Article 13. Le locataire occupera et utilisera le bien loué en bon père de famille dans le sens de l'article 1728 du Code civil. L'habitation sera louée dans l'état où elle se trouve, comme il apparaîtra de l'état des lieux contradictoire.

La tenture et les travaux de peinture sont à la charge du locataire, ainsi que les frais associés à la vidange des fosses et des produits de sécrétion.

A la fin du contrat de location, le locataire est tenu de quitter l'habitation dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire établi au début du contrat de location. Les travaux de réparation à la charge du locataire, sont ceux mentionnés à l'article 1754 C.C.

Si le locataire n'exécute pas les travaux d'entretien et de réparation tombant à sa charge en temps utile, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers pour le compte du locataire. Dans le mois de la facturation, ce dernier devra rembourser au bailleur les sommes qu'il aura dépensées.

Le locataire est tenu de rapporter au bailleur tout dommage dont la réparation est à la charge de ce dernier, et ce sans tarder et par lettre recommandée ou contre récépissé.

Si le locataire n'assume pas cette obligation, le locataire sera tenu responsable de toute augmentation du dommage, et sera obligé à indemniser le bailleur de ce dommage.

Article 14. Le locataire devra tolérer sans compensation l'exécution de travaux – qu'ils soient oui ou non nécessaires et/ou urgents – que le bailleur juge utiles, même si leur durée dépasse les 40 jours.

Si les travaux donnent lieu à une perte de jouissance sérieuse, une réduction de loyer sera cependant octroyée pour la durée des travaux.

Article 15. Le locataire ne peut apporter des modifications à l'habitation louée et à ses dépendances que moyennant l'autorisation écrite et préalable du bailleur. Le cas échéant, l'autorisation peut être donnée sous réserve de remise en état original de l'habitation à la fin du contrat. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A la fin du contrat, le bailleur a le droit de reprendre ces modifications sans compensation.

Au cas où le locataire apporterait des modifications au bien loué sans autorisation, le bailleur aura le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises en état original sans tarder.

Article 16. Sans autorisation écrite et préalable du bailleur, le locataire ne peut rien poser ni fixer sur le toit, ni aux murs extérieurs ni à aucun autre endroit quelconque du bien loué situé en dehors du bâtiment principal.

Article 17. Le locataire est uniquement habilité à tenir des animaux moyennant respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur, qui tiendra uniquement compte du type de l'habitation, de sa situation et de la nuisance de voisinage excessive.

Article 18. Les représentants du bailleur et de la Société flamande du Logement se réservent le droit de visiter l'habitation et ses dépendances afin d'y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire ainsi que l'état du bien. L'accès est à accorder dans les 8 jours de la demande.

ASSURANCE

Article 19. Le locataire s'engage à contracter une assurance du type "omnium incendie" qui couvre en même temps son mobilier et sa responsabilité en tant que locataire pendant toute la période qu'il loue le bien.

Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et risques complémentaires; éventuellement frais de démolition et d'évacuation;
- dommages causés par la grêle ou par les tempêtes, dégâts causés par l'eau, cassure de vitres et responsabilité civile pour le bâtiment.

Dans le contrat, le locataire doit prévoir le capital qui lui garantit une compensation complète en cas de calamité.

A chaque demande du bailleur, il est tenu à lui remettre une copie de la police d'assurance ainsi que la preuve du paiement de la prime, sans que cette vérification n'entraîne aucune responsabilité pour le bailleur.

Si le bailleur a contracté une "assurance incendie omnium" qui contient une clause d'abandon de recours sur le locataire, ce dernier devra uniquement assurer son mobilier et le recours des voisins. Dans ce dernier cas, le bailleur peut recouvrer les frais de prime pour cet abandon de recours du locataire.

FIN DU CONTRAT

Article 20. § 1^{er}. Le locataire peut à tout moment résilier le contrat de location par lettre recommandée, à condition qu'il respecte un délai de préavis de 3 mois. Lorsque plusieurs personnes louent l'habitation, la résiliation par une de ces personnes ne peut être opposée aux autres locataires.

§ 2. Le bailleur peut résilier le contrat de location courant par lettre recommandée moyennant un délai de préavis de 6 mois dans les cas suivants :

1° si le locataire ou un membre de sa famille s'est acquis une autre habitation en pleine propriété ou en usufruit au cours du contrat, le bailleur lui signifiera un préavis : Ce préavis échoira :

a) si le locataire ou un membre de sa famille prouve au cours du délai de préavis qu'il a aliéné le droit de propriété ou d'usufruit, en appliquant le droit de préachat en faveur de la société de logement social, ou que le membre de famille en question a quitté l'habitation;

b) si, en matière d'acquisition d'une habitation à titre gratuit, une dérogation a été obtenue de la Société flamande du Logement;

