

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

N. 2000 — 1065

[C — 2000 /35391]

9 DECEMBER 1999. — Ministerieel besluit
tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen
die aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen toebehoren

De Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden,

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 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 13;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 1999 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 oktober 1999,

Besluit :

Artikel 1. De type-huurovereenkomst gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit, wordt goedgekeurd en is geldig voor de huurovereenkomsten voor de ééngezinswoningen die toebehoren aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en die worden afgesloten vanaf heden.

Art. 2. De type-huurovereenkomst gevoegd als bijlage 2 bij dit besluit, wordt goedgekeurd en is geldig voor de huurovereenkomsten voor de appartementen die toebehoren aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en die worden afgesloten vanaf heden.

Brussel, 9 december 1999.

De Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk beleid,
Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden,
B. ANCIAUX

Bijlage 1

Huurcontract voor eengezinswoning

Tussen de ondergetekenden : "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen", Coöperatieve Vennootschap, met maatschappelijke zetel, de MeeÛsquare 26-27, 1000 Brussel, eigenaar, hier vertegenwoordigd door de heer Erik Arijs, directeur-generaal,

hierna "de verhuurder" genoemd,

en

thans wonende te

hierna "de huurder" genoemd,

wordt overeengekomen wat volgt :

Algemene bepalingen

Artikel 1. De verhuurder geeft aan de huurder, die dit aanvaardt, een woonhuis als hoofdverblijfplaats in huur gelegen te.....

De verhuurder en de huurder laten bij de aanvang van de huur door een gezamenlijk gekozen expert en op gezamenlijk betaalde kosten een plaatsbeschrijving opstellen, of stellen de staat in der minne persoonlijk of via een gevolmachtigde vast.

De huurder verklaart de woning te ontvangen in de staat die tegensprekelijk is vastgesteld in de plaatsbeschrijving, gehecht aan onderhavig huurcontract.

Art. 2. Het huurcontract wordt afgesloten in uitvoering van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en, voor de aspecten die niet geregeld zijn door dit decreet, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, en in overeenstemming met de beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Duur

Art. 3. Dit contract wordt afgesloten voor onbepaalde duur en gaat in op.....

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

Gezinssamenstelling

Art. 4. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven voorafgaandelijke machtiging van de verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door de hieronder vermelde personen die thans deel uitmaken van het gezin van de huurder :

—
 —
 —
 —
 —
 —
 —

Elke wijziging die zich tijdens de duur van het huurcontract in deze toestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden voordoet, moet door de huurder onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder worden meegedeeld.

Huurprijs

Art. 5. De basishuurprijs wordt vastgesteld op..... BEF per maand.

In toepassing van art. 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 wordt de basishuurprijs aangepast rekening houdend met de gezinslast en het inkomen van de huurder. De aldus bekomen reële huurprijs wordt tijdens de duur van het huurcontract periodiek herzien in functie van de wijzigingen in de gezinslast en/of inkomen van de huurder. De berekeningen van de reële huurprijs en de herzieningen worden doorgevoerd overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de nota « vaststelling en herziening van de reële huurprijs », gehecht aan onderhavig huurcontract.

De reële huurprijs, d.w.z. de aan de gezinslast en het inkomen van de huurder aangepaste basishuurprijs, bedraagt..... BEF.

De reële huurprijs is vooraf betaalbaar door storting op rekeningnummer 435-0306531-91 van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de MeeÛsquare 26-27, te 1000 Brussel en dit ten laatste op de 5e van elke maand.

Art. 6. De verhuurder neemt alle taksen en belastingen door Staat, Gewest, Gemeenschap, Provincie of Gemeente opgelegd aan het verhuurde goed, te zijnen laste.

Indexaanpassing

Art. 7. De basishuurprijs en bijgevolg de reële huurprijs worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met dien verstande dat bij stijging of daling van het indexcijfer, een evenredige aanpassing van de basishuurprijs zal berekend worden volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer (1)}}{\text{aanvangsindexcijfer (2)}} = \text{nieuwe basishuurprijs}$$

(1) Van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract.

(2) Van de maand vóór het afsluiten van het huurcontract.

Waarborg

Art. 8. Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen, zal de huurder, bij het afsluiten van onderhavig contract, bij een financiële instelling een geblokkeerde bankdeposito in bewaring geven, ter waarde van drie maanden basishuur, zijnde BEF, met een maximum van 20 000 BEF, en dit in het voordeel van de verhuurder.

Dit bankdeposito zal slechts kunnen teruggegeven worden aan de huurder bij het beëindigen van de overeenkomst en nadat hij het bewijs zal geleverd hebben zijn verplichtingen jegens de verhuurder volledig te hebben nageleefd.

Afstand van inkomsten, andere dan loon en vervangingsinkomsten

Art. 9. Als bijkomende waarborg der aangegane verbintenissen die het voorwerp van onderhavige huurovereenkomst uitmaken, verklaart de huurder aan de verhuurder, die aanvaardt, onherroepelijk af te staan en over te dragen ten belope van de door hem krachtens deze huurovereenkomst verschuldigde bedragen, het voor overdracht vatbare gedeelte van de voordelen of vergoedingen die hem toekomen, of alle hem door derden (al dan niet handelaars; zowel particulieren, als rechtspersonen en overheidsinstellingen) verschuldigde sommen en vergoedingen van welke aard ook (zoals bijvoorbeeld huurgelden, legaten en erfenissen, belastingsteruggaven, tegoeden op spaar-, zicht- en/of effectenrekeningen bij een financiële instelling, schadevergoedingen, uitkeringen krachtens een verzekering, premies en subsidies vanwege een gemeentelijke, gewestelijke of federale overheid of instelling afhankelijk van zo een overheid. Deze opsomming is niet limitatief en louter bij wege van voorbeeld), met machtiging om ze rechtstreeks en bij uitsluiting van de huurder tegen eenvoudige kwijtingen en zonder andere formaliteiten noch voorafgaande ingebrekestelling van deze laatste te ontvangen.

Deze afstand mag te allen tijde betekend of ter kennis gebracht worden aan de schuldenaars, en dit op kosten van de huurder.

Onderhoud

Art. 10. De huurder verbindt zich het gehuurde goed in degelijke staat te onderhouden en te meubileren.

Het is de huurder niet toegestaan huisdieren te houden.

De huurder zal de verhuurder, binnen de zeven dagen, bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van elke schade veroorzaakt aan de woning, door een bekende of onbekende oorzaak. Indien het niet bekendmaken grotere schade en hogere herstellingskosten meebrengt, zal het verschil ten laste kunnen gelegd worden van de huurder.

Art. 11. De huurder zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het gebruik van water, gas en electriciteit, voor het gebruik van de teledistributie, alsook voor de betaling van de huur van de individuele tellers en andere nutsvoorzieningen. De huurder zal o.m. de buizen, tellers, kranen, enz..., tegen de vorst beschermen en er over waken dat de afvoerbuizen niet verstopt geraken en deze eventueel op eigen kosten laten ontstoppen, evenals de beerput. Behang- en binnenschilderwerken zijn ten laste van de huurder, evenals het aanleggen van de vloerbekleding. Schouwen dienen jaarlijks gekuist te worden. Hij neemt de huurherstellingen en het normale onderhoud op zich, zoals deze door art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek en door de plaatselijke gebruiken worden geregeld. Bovendien zal de huurder de bijkomende aanbevelingen i.v.m. het onderhoud van de woning, gevoegd bij onderhavig huurcontract, stipt naleven.

Art. 12. De huurder zal aan het gehuurde goed geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen, noch gelijk welk ander werk verrichten, zonder de geschreven voorafgaandelijke toelating van de verhuurder. Als verbouwingen, veranderingen, verbeteringen of gelijk welk ander werk werden toegelaten, zal de verhuurder ze met volle recht mogen behouden, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

De huurder zal de herstellingen die de verhuurder nodig acht moeten gedogen zonder schadevergoeding voor de hinder, tenzij deze zo belangrijk of langdurig zijn dat tenminste één vierde van de gehuurde lokalen gedurende meer dan dertig dagen onbruikbaar zijn.

Bestemming

Art. 13. De lokalen worden tot privégebruik verhuurd. De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder de voorafgaandelijk uitdrukkelijk geschreven toelating van de verhuurder.

Art. 14. Het is de huurder niet toegelaten zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, geheel of gedeeltelijk zijn huurrechten over te dragen, noch het gebouw geheel of gedeeltelijk in onderverhuuring te geven.

Onroerend bezit

Art. 15. Indien de huurder volle eigenaar of vruchtgebruiker is of wordt van een andere woning, heeft dit de onmiddellijke ontbinding van onderhavig huurcontract voor gevolg.

Verzekering

Art. 16. De huurder zal het onroerende goed en zijn roerende goederen voldoende tegen brand, huurrisico's en burenerhaal laten verzekeren. Hij zal de betaling van de premies op vraag van de verhuurder moeten bewijzen.

Deze verzekering zal voor de verzekeraar het verbod inhouden de polis op te zeggen zonder vooraf de verhuurder te hebben verwittigd.

Einde huurovereenkomst

Art. 17. De huur kan zowel door de huurder als door de verhuurder per aangetekende brief worden opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 en, voor de aspecten die niet door het decreet geregeld zijn, overeenkomstig de wet van 20 februari 1991. Elke opzeg dient door de verhuurder te worden gemotiveerd.

De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde bij het overlijden van de langstlevende huurder. De overeenkomst wordt in dit geval als beëindigd beschouwd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning volledig werd ontruimd.

Art. 18. In geval van opzegging zullen huurder en verhuurder in gezamenlijk overleg de uren bepalen waarop de woning gedurende twee dagen per week te bezichtigen is. Tevens zal de huurder de plaatsing van een aanplakbiljet gedogen.

Art. 19. Bij het einde van de huur zal een afgevaardigde van de verhuurder samen met de huurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving wordt zowel door de huurder, of zijn gevolmachtigde, als door de verhuurder ondertekend.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens 8 dagen vooraf per brief gemeld, niet aanwezig is, zal de verhuurder onmiddellijk een gerechtelijke procedure inleiden voor de bevoegde vrederechter tot aanstelling van een deskundige en tot veroordelen van de huurder om de vastgestelde (huur)schade te betalen.

De huurder verbindt er zich toe de woning volledig te ontruimen bij het beëindigen van de huurovereenkomst. Alle roerend goed dat zich na de beëindiging van de huurovereenkomst nog in het gehuurde goed bevindt, zal op kosten van de huurder worden verwijderd.

Art. 20. De verhuurder of zijn afgevaardigde hebben steeds toegang tot het gehuurde goed, om het te bezichtigen. Jaarlijks heeft de verhuurder of zijn afgevaardigde ook het recht het gehuurde goed in detail te controleren.

Slotbepalingen

Art. 21. De verhuurder behoudt zich het recht voor de huurder van de woning, welke het voorwerp van onderhavig contract uitmaakt, te verplichten te verhuizen naar een andere woning/appartement waarvan hij eveneens eigenaar is, dit ten einde over- of onderbezetting te voorkomen. Bovendien kan de verhuurder de huurder verplichten of weigeren na renovatie terug te keren naar zijn oorspronkelijke woning.

Art. 22. De huurder verbindt zich ertoe een aanvraag te doen tot het bekomen van de toelagen welke door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen - afdeling Financiering Huisvestingsbeleid in verband met de sociale huisvesting voorzien zijn (bijvoorbeeld de huursubsidies, de installatiepremie, enz...).

Art. 23. Alle kosten van dit contract, hierin begrepen de registratierechten, zullen door de huurder worden gedragen.

Art. 24. De huurders machtigen het Vlaams Woningfonds om zolang het huurcontract loopt, alle inlichtingen die nodig zijn om de huurprijs periodiek aan te passen (o.a. inkomsten, gezinssamenstelling, eigendom) rechtstreeks en op kosten van de huurder aan de bevoegde overheidsdiensten aan te vragen.

Geschillen

Art. 25. Elk geschil voortvloeiende uit huidige huurovereenkomst zal worden beslecht voor de bevoegde rechtbank van de plaats waar het onroerende goed dat voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, gelegen is.

In drievoud opgemaakt, met één exemplaar voor de registratie,

te Brussel,

waarvan één exemplaar overhandigd werd aan elke partij.

de verhuurder,

de huurder,

Erik Arijs,

directeur-generaal.

Nota : Vaststelling en herziening van de reële huurprijs

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voor de vaststelling en herziening van de reële huurprijs dient te worden verstaan onder :

— persoon ten laste :

* het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager/huurder en :

- dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

- dat door de minister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;

* de aanvrager/huurder die zelf en het gezinslid dat op de referentiedatum erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft.

— inkomen : de som, desgevallend verhoogd met de fictieve rente, van het op basis van het op referentiedatum laatst gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van het Vlaams Woningfonds, nader aan te wijzen inkomsten van de aanvrager/huurder en van alle andere personen die met hem dezelfde woning (zullen) betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum.

— referentiedatum : datum van toewijzing of bij huurprijsherziening zes maanden vóór de vijfjaarlijkse verjaardag van het huurcontract.

— basishuurprijs : deze vermeld in art. 5 van het huurcontract.

II. VASTSTELLING VAN DE REËLE HUURPRIJS

Reële huurprijs

Art. 2. In toepassing van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, en artikel 5 van het huurcontract, wordt de basishuurprijs aangepast rekening houdend met de gezinslast en het inkomen van de huurder.

Deze reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs verlaagd of verhoogd met de in toepassing van de onderstaande artikelen 3 en 4 toegekende huurverminderingen of -vermeerderingen en rekening houdend met de in navolgende artikelen 5, 6, 7 en 9 opgelegde herberekeningen of beperkingen. De aldus bekomen reële huurprijs wordt afgerond naar het lagere tental.

Gezinslast

Art. 3. Rekening houdend met het aantal personen ten laste op referentiedatum, wordt een vermindering van 5 % per persoon ten laste boven de tweede toegekend op de basishuurprijs.

Inkomen

Art. 4. Rekening houdend met het netto-belastbaar inkomen op referentiedatum, worden volgende verminderingen toegekend op de basishuurprijs :

- vermindering van 5 % indien het inkomen 400 000 BEF tot en met 600 000 BEF bedraagt;
- vermindering van 10 % indien het inkomen minder dan 400 000 BEF bedraagt.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd conform de bepalingen van art. 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999.

III. HERZIENING VAN DE REËLE HUURPRIJS

Gezinslast

Art. 5. § 1. Op verzoek van de huurder kan de overeenkomstig de bovenstaande artikelen 2 tot 4 vastgestelde reële huurprijs jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract worden herzien, indien het aantal personen ten laste tijdens de duur van het huurcontract toenam.

De nieuwe reële huurprijs wordt bekomen door de geïndexeerde basishuurprijs overeenkomstig de bepaling van bovenstaand art. 3 aan te passen.

§ 2. Deze huurprijsherziening gebeurt enkel op schriftelijk verzoek van de huurder. Hij dient aan het Vlaams Woningfonds alle stukken over te leggen ter staving van zijn recht op een aanpassing van de reële huurprijs.

Inkomen

Art. 6. Om de vijf jaar wordt op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract, de reële huurprijs herzien met inachtneming van de gezinslast — voor zover die toegenomen is — op referentiedatum en het netto-belastbaar inkomen van het derde jaar voorafgaand aan de referentiedatum.

De nieuwe reële huurprijs wordt bekomen door de geïndexeerde basishuurprijs overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen van de artikelen 3 en 4 aan te passen.

Ingeval het netto-belastbaar inkomen de op het ogenblik van de herziening geldende inkomstenbarema's overschrijdt, wordt de geïndexeerde basishuurprijs verhoogd met 10 %.

Art. 7. Wanneer het maandelijks netto-inkomen van de huurder gedurende 3 opeenvolgende maanden met minstens 20 % is gedaald, kan de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds op gemotiveerd schriftelijk verzoek van de huurder te allen tijde een tijdelijke herziening van de reële huurprijs toestaan. De huurvermindering bedraagt in principe 10 % van de geïndexeerde basishuurprijs en wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurprijsherziening door de voormelde Raad van Bestuur werd goedgekeurd. Het voortduren van deze toestand dient om de zes maanden door de huurder bewezen te worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs onmiddellijk terug van toepassing.

Art. 8. De verhuurder zal de huurder bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van elke wijziging van de reële huurprijs, alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt. Elke wijziging wordt tegenover de huurder gemotiveerd.

IV. MINIMALE REËLE HUURPRIJS

Art. 9. De reële huurprijs kan nooit minder bedragen dan de helft van de geïndexeerde basishuurprijs.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 9 december 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen toebehoren.

Brussel, 9 december 1999.

De Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid,
Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden,

B. ANCIAUX

Bijlage 2

Huurcontract voor appartement

Tussen de ondergetekenden : "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen", Coöperatieve Vennootschap, met maatschappelijke zetel, de MeeÛsquare 26-27, 1000 Brussel, eigenaar, hier vertegenwoordigd door de heer Erik Arijns, directeur-generaal,

hierna "de verhuurder" genoemd,

en

thans wonende te.....,

hierna "de huurder" genoemd,

wordt overeengekomen wat volgt :

Algemene bepalingen

Artikel 1. De verhuurder geeft aan de huurder, die dit aanvaardt, een appartement als hoofdverblijfplaats in huur gelegen te.....

De verhuurder en de huurder laten bij de aanvang van de huur door een gezamenlijk gekozen expert en op gezamenlijk betaalde kosten een plaatsbeschrijving opstellen, of stellen de staat in der minne persoonlijk of via een gevolmachtigde vast.

De huurder verklaart de woning te ontvangen in de staat die tegensprekelijk is vastgesteld in de plaatsbeschrijving, gehecht aan onderhavig huurcontract.

Art. 2. Het huurcontract wordt afgesloten in uitvoering van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en, voor de aspecten die niet geregeld zijn door dit decreet, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, en in overeenstemming met de beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Duur

Art. 3. Dit contract wordt afgesloten voor onbepaalde duur en gaat in op.....

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

Gezinssamenstelling

Art. 4. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven voorafgaandelijke machtiging van de verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door de hieronder vermelde personen die thans deel uitmaken van het gezin van de huurder :

—
 —
 —
 —
 —
 —
 —

Elke wijziging die zich tijdens de duur van het huurcontract in deze toestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden voordoet, moet door de huurder onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder worden meegegeed.

Huurprijs

Art. 5. De basishuurprijs wordt vastgesteld op..... BEF per maand.

In toepassing van art. 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 wordt de basishuurprijs aangepast rekening houdend met de gezinslast en het inkomen van de huurder. De aldus bekomen reële huurprijs wordt tijdens de duur van het huurcontract periodiek herzien in functie van de wijzigingen in de gezinslast en/of inkomen van de huurder. De berekeningen van de reële huurprijs en de herzieningen worden doorgevoerd overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de nota «vaststelling en herziening van de reële huurprijs», gehecht aan onderhavig huurcontract.

De reële huurprijs, d.w.z. de aan de gezinslast en het inkomen van de huurder aangepaste basishuurprijs, bedraagt..... BEF.

De reële huurprijs is vooraf betaalbaar door storting op rekeningnummer 435-0306531-91 van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de MeeÛsquare 26-27 te 1000 Brussel en dit ten laatste op de 5e van elke maand.

Art. 6. De verhuurder neemt alle taksen en belastingen door Staat, Gewest, Gemeenschap, Provincie of Gemeente opgelegd aan het verhuurde goed, te zijnen laste.

Indexaanpassing

Art. 7. De basishuurprijs en bijgevolg de reële huurprijs worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met dien verstande dat bij stijging of daling van het indexcijfer, een evenredige aanpassing van de basishuurprijs zal berekend worden volgens de formule :

basishuurprijs x nieuw indexcijfer (1)

aanvangsindexcijfer (2)

= nieuwe basishuurprijs

(1) Van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract.

(2) Van de maand vóór het afsluiten van het huurcontract.

Waarborg

Art. 8. Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen, zal de huurder, bij het afsluiten van onderhavig contract, bij een financiële instelling een geblokkeerde bankdeposito in bewaring geven, ter waarde van drie maanden basishuur, zijnde..... BEF, met een maximum van 20 000 BEF, en dit in het voordeel van de verhuurder.

Dit bankdeposito zal slechts kunnen teruggegeven worden aan de huurder bij het beëindigen van de overeenkomst en nadat hij het bewijs zal geleverd hebben zijn verplichtingen jegens de verhuurder volledig te hebben nageleefd.

Afstand van inkomsten, andere dan loon en vervangingsinkomsten

Art. 9. Als bijkomende waarborg der aangegane verbintenissen die het voorwerp van onderhavige huurovereenkomst uitmaken, verklaart de huurder aan de verhuurder, die aanvaardt, onherroepelijk af te staan en over te dragen ten belope van de door hem krachtens deze huurovereenkomst verschuldigde bedragen, het voor overdracht vatbare gedeelte van de voordelen of vergoedingen die hem toekomen, of alle hem door derden (al dan niet handelaars; zowel particulieren, als rechtspersonen en overheidsinstellingen) verschuldigde sommen en vergoedingen van welke aard ook (zoals bijvoorbeeld huurgelden, legaten en erfenissen, belastingsteruggaven, tegoeden op spaar-, zicht- en/of effectenrekeningen bij een financiële instelling, schadevergoedingen, uitkeringen krachtens een verzekering, premies en subsidies vanwege een gemeentelijke, gewestelijke of federale overheid of instelling afhankelijk van zo een overheid. Deze opsomming is niet limitatief en louter bij wege van voorbeeld), met machtiging om ze rechtstreeks en bij uitsluiting van de huurder tegen eenvoudige kwijtingen en zonder andere formaliteiten noch voorafgaande ingebrekestelling van deze laatste te ontvangen.

Deze afstand mag te allen tijde betekend of ter kennis gebracht worden aan de schuldenaars, en dit op kosten van de huurder.

Onderhoud

Art. 10. De huurder verbindt zich het gehuurde goed in degelijke staat te onderhouden en te meubileren.

Het is de huurder niet toegestaan huisdieren te houden.

De huurder zal de verhuurder, binnen de zeven dagen, bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van elke schade veroorzaakt aan de woning, door een bekende of onbekende oorzaak. Indien het niet bekendmaken grotere schade en hogere herstellingskosten meebrengt, zal het verschil ten laste kunnen gelegd worden van de huurder.

Art. 11. De huurder zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het gebruik van gas en electriciteit, voor het gebruik van de teledistributie, alsook voor de betaling van de huur van de individuele tellers en andere nutsvoorzieningen. De huurder zal o.m. de buizen, tellers, kranen, enz..., tegen de vorst beschermen en er over waken dat de afvoerbuizen niet verstopt geraken en deze eventueel op eigen kosten laten ontstoppen. Behang- en binnenschilderwerken zijn ten laste van de huurder, evenals het aanleggen van de vloerbekleding. Schouwen dienen jaarlijks gekuist te worden. Hij neemt de huurherstellingen en het normale onderhoud op zich, zoals deze door art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek en door de plaatselijke gebruiken worden geregeld. Bovendien zal de huurder de bijkomende aanbevelingen i.v.m. het onderhoud van de woning, gevoegd bij onderhavig huurcontract, stipt naleven.

Art. 12. De huurder zal aan het gehuurde goed geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen, noch gelijk welk ander werk verrichten, zonder de geschreven voorafgaandelijke toelating van de verhuurder. Als verbouwingen, veranderingen, verbeteringen of gelijk welk ander werk werden toegelaten, zal de verhuurder ze met volle recht mogen behouden, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

De huurder zal de herstellingen die de verhuurder nodig acht moeten gedogen zonder schadevergoeding voor de hinder, tenzij deze zo belangrijk of langdurig zijn dat tenminste één vierde van de gehuurde lokalen gedurende meer dan dertig dagen onbruikbaar zijn.

Huurlasten

Art. 13. De individuele verbruikskosten van het water; de kosten voor het onderhoud, kleine herstellingen en electriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen; de kosten voor het ruimen van de beerput en het regelmatig nazicht van de toezichtspuiten worden voorgeschoten door het Vlaams Woningfonds doch worden doorverrekend aan de huurder.

Bij de inwerkingtreding van de overeenkomst, bedraagt voor al deze lasten de maandelijkse voorafbetaling..... BEF.

Jaarlijks zal op basis van de werkelijke kosten en lasten een afrekening opgesteld worden.

Bestemming

Art. 14. De lokalen worden tot privégebruik verhuurd. De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder de voorafgaandelijk uitdrukkelijk geschreven toelating van de verhuurder.

Art. 15. Het is de huurder niet toegelaten zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, geheel of gedeeltelijk zijn huurrechten over te dragen, noch het gebouw geheel of gedeeltelijk in onderverhuuring te geven.

Onroerend bezit

Art. 16. Indien de huurder volle eigenaar of vruchtgebruiker is of wordt van een andere woning, heeft dit de onmiddellijke ontbinding van onderhavig huurcontract voor gevolg.

Verzekering

Art. 17. De huurder zal het onroerende goed en zijn roerende goederen voldoende tegen brand, huurrisico's en burenerhaal laten verzekeren. Hij zal de betaling van de premies op vraag van de verhuurder moeten bewijzen.

Deze verzekering zal voor de verzekeraar het verbod inhouden de polis op te zeggen zonder vooraf de verhuurder te hebben verwittigd.

Einde huurovereenkomst

Art. 18. De huur kan zowel door de huurder als door de verhuurder per aangetekende brief worden opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 en, voor de aspecten die niet door het decreet geregeld zijn, overeenkomstig de wet van 20 februari 1991. Elke opzeg dient door de verhuurder te worden gemotiveerd.

De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde bij het overlijden van de langstlevende huurder. De overeenkomst wordt in dit geval als beëindigd beschouwd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning volledig werd ontruimd.

Art. 19. In geval van opzegging zullen huurder en verhuurder in gezamenlijk overleg de uren bepalen waarop de woning gedurende twee dagen per week te bezichtigen is. Tevens zal de huurder de plaatsing van een aanplakbiljet gedogen.

Art. 20. Bij het einde van de huur zal een afgevaardigde van de verhuurder samen met de huurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving wordt zowel door de huurder, of zijn gevolmachtigde, als door de verhuurder ondertekend.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens 8 dagen vooraf per brief gemeld, niet aanwezig is, zal de verhuurder onmiddellijk een gerechtelijke procedure inleiden voor de bevoegde vrederechter tot aanstelling van een deskundige en tot veroordelen van de huurder om de vastgestelde (huur)schade te betalen.

De huurder verbindt er zich toe de woning volledig te ontruimen bij het beëindigen van de huurovereenkomst. Alle roerend goed dat zich na de beëindiging van de huurovereenkomst nog in het gehuurde goed bevindt, zal op kosten van de huurder worden verwijderd.

Art. 21. De verhuurder of zijn afgevaardigde hebben steeds toegang tot het gehuurde goed, om het te bezichtigen. Jaarlijks heeft de verhuurder of zijn afgevaardigde ook het recht het gehuurde goed in detail te controleren.

Slotbepalingen

Art. 22. De verhuurder behoudt zich het recht voor de huurder van de woning, welke het voorwerp van onderhavig contract uitmaakt, te verplichten te verhuizen naar een andere woning/appartement waarvan hij eveneens eigenaar is, dit ten einde over- of onderbezetting te voorkomen. Bovendien kan de verhuurder de huurder verplichten of weigeren na renovatie terug te keren naar zijn oorspronkelijke woning.

Art. 23. De huurder verbindt zich ertoe een aanvraag te doen tot het bekomen van de toelagen welke door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen - afdeling Financiering Huisvestingsbeleid in verband met de sociale huisvesting voorzien zijn (bijvoorbeeld de huursubsidies, de installatiepremie, enz...).

Art. 24. Alle kosten van dit contract, hierin begrepen de registratierechten, zullen door de huurder worden gedragen.

Art. 25. De huurders machtigen het Vlaams Woningfonds om zolang het huurcontract loopt, alle inlichtingen die nodig zijn om de huurprijs periodiek aan te passen (o.a. inkomsten, gezinssamenstelling, eigendom) rechtstreeks en op kosten van de huurder aan de bevoegde overheidsdiensten aan te vragen.

Geschillen

Art. 26. Elk geschil voortvloeiende uit huidige huurovereenkomst zal worden beslecht voor de bevoegde rechtbank van de plaats waar het onroerende goed dat voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, gelegen is.

In drievoud opgemaakt, met één exemplaar voor de registratie,

te Brussel,

waarvan één exemplaar overhandigd werd aan elke partij.

de verhuurder,

de huurder,

Erik Arijs,
directeur-generaal.

Nota : Vaststelling en herziening van de reële huurprijs

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voor de vaststelling en herziening van de reële huurprijs dient te worden verstaan onder :

— persoon ten laste :

* het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager/huurder en :

- dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

- dat door de minister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;

* de aanvrager/huurder die zelf en het gezinlid dat op de referentiedatum erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft.

— inkomen : de som, desgevallend verhoogd met de fictieve rente, van het op basis van het op referentiedatum laatst gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van het Vlaams Woningfonds, nader aan te wijzen inkomsten van de aanvrager/huurder en van alle andere personen die met hem dezelfde woning (zullen) betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum.

— referentiedatum : datum van toewijzing of bij huurprijsherziening zes maanden vóór de vijfjaarlijkse verjaardag van het huurcontract.

— basishuurprijs : deze vermeld in art. 5 van het huurcontract.

II. VASTSTELLING VAN DE REËLE HUURPRIJS

Reële huurprijs

Art. 2. In toepassing van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, en artikel 5 van het huurcontract, wordt de basishuurprijs aangepast rekening houdend met de gezinslast en het inkomen van de huurder.

Deze reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs verlaagd of verhoogd met de in toepassing van de onderstaande artikelen 3 en 4 toegekende huurverminderingen of -vermeerderingen en rekening houdend met de in navolgende artikelen 5, 6, 7 en 9 opgelegde herberekeningen of beperkingen. De aldus bekomen reële huurprijs wordt afgerond naar het lagere tental.

Gezinslast

Art. 3. Rekening houdend met het aantal personen ten laste op referentiedatum, wordt een vermindering van 5 % per persoon ten laste boven de tweede toegekend op de basishuurprijs.

Inkomen

Art. 4. Rekening houdend met het netto-belastbaar inkomen op referentiedatum, worden volgende verminderingen toegekend op de basishuurprijs :

- vermindering van 5 % indien het inkomen 400 000 BEF tot en met 600 000 BEF bedraagt;
- vermindering van 10 % indien het inkomen minder dan 400 000 BEF bedraagt.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd conform de bepalingen van art. 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999.

III. HERZIENING VAN DE REËLE HUURPRIJS

Gezinslast

Art. 5. § 1. Op verzoek van de huurder kan de overeenkomstig de bovenstaande artikelen 2 tot 4 vastgestelde reële huurprijs jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract worden herzien, indien het aantal personen ten laste tijdens de duur van het huurcontract toenam.

De nieuwe reële huurprijs wordt bekomen door de geïndexeerde basishuurprijs overeenkomstig de bepaling van bovenstaand art. 3 aan te passen.

§ 2. Deze huurprijsherziening gebeurt enkel op schriftelijk verzoek van de huurder. Hij dient aan het Vlaams Woningfonds alle stukken over te leggen ter staving van zijn recht op een aanpassing van de reële huurprijs.

Inkomen

Art. 6. Om de vijf jaar wordt op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract, de reële huurprijs herzien met inachtneming van de gezinslast - voor zover die toegenomen is - op referentiedatum en het netto-belastbaar inkomen van het derde jaar voorafgaand aan de referentiedatum.

De nieuwe reële huurprijs wordt bekomen door de geïndexeerde basishuurprijs overeenkomstig de bovenvermelde bepalingen van de artikelen 3 en 4 aan te passen.

Ingeval het netto-belastbaar inkomen de op het ogenblik van de herziening geldende inkomstenbarema's overschrijdt, wordt de geïndexeerde basishuurprijs verhoogd met 10 %.

Art. 7. Wanneer het maandelijks netto-inkomen van de huurder gedurende 3 opeenvolgende maanden met minstens 20 % is gedaald, kan de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds op gemotiveerd schriftelijk verzoek van de huurder ten allen tijde een tijdelijke herziening van de reële huurprijs toestaan. De huurvermindering bedraagt in principe 10 % van de geïndexeerde basishuurprijs en wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurprijsherziening door de voormelde Raad van Bestuur werd goedgekeurd. Het voortduren van deze toestand dient om de zes maanden door de huurder bewezen te worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs onmiddellijk terug van toepassing.

Art. 8. De verhuurder zal de huurder bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van elke wijziging van de reële huurprijs, alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt. Elke wijziging wordt tegenover de huurder gemotiveerd.

IV. MINIMALE REËLE HUURPRIJS

Art. 9. De reële huurprijs kan nooit minder bedragen dan de helft van de geïndexeerde basishuurprijs.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 9 december 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen toebehoren.

Brussel, 9 december 1999.

De Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid,
Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden,

B. ANCIAUX

TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

Département de l'Environnement et de l'Infrastructure

F. 2000 — 1065

[C – 2000/35391]

**9 DECEMBRE 1999. — Arrêté ministériel
fixant le contrat de location type pour les habitations appartenant au Fonds flamand
du Logement des Familles nombreuses**

Le Ministre flamand de la Culture, de la Jeunesse, de la Politique urbaine, du Logement et des Affaires
bruxelloises,

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

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds b2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement, notamment l'article 13;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 juillet 1999 fixant les compétences des membres du Gouvernement flamand, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 15 octobre 1999,

Arrête :

Article 1^{er}. Le contrat de location type joint en annexe 1re au présent arrêté, est approuvé et vaut pour les contrats de location d'habitations unifamiliales appartenant au Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses et qui sont conclu à partir de ce moment.

Art. 2. Le contrat de location type joint en annexe 2 au présent arrêté, est approuvé et vaut pour les contrats de location d'appartements appartenant au Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses et qui sont conclu à partir de ce moment.

Bruxelles, le 9 décembre 1999.

Le Ministre flamand de la Culture, de la Jeunesse, de la Politique urbaine, du Logement et des Affaires bruxelloises,
B. ANCIAUX

Annexe 1

Contrat de location d'une habitation unifamiliale

Entre les soussignés "Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses", association coopérative, ayant son siège social, square de Meeüs 26-27, à 1000 BRUXELLES, propriétaire, ci représenté par Monsieur Erik Arijs, directeur-général,

appelé ci-après "le bailleur",

et

actuellement habitant à,

appelé ci-après "le locataire",

il est convenu ce qui suit :

Dispositions générales

Article 1^{er}. Le bailleur donne en location au locataire, qui l'accepte, une habitation comme résidence principale, située à.....

Le bailleur et le locataire font établir un état des lieux au début du contrat par un expert conjointement choisi et payé; ou établissement cet état à l'amiable ou par l'intermédiaire d'un mandataire.

Le locataire déclare accepter l'habitation dans l'état qui a été contradictoirement fixé dans l'état des lieux joint au présent contrat de location.

Art. 2. Le contrat de location est conclu en exécution du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et, en ce qui concerne les aspects qui ne sont pas réglés par ce décret, par la loi du 21 février 1991 modifiant les dispositions du Code civil en matière de loyer, et conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement.

Durée

Art. 3. Ce contrat est conclu pour une durée indéterminée et commence le.....

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

Composition du ménage

Art. 4. Sauf autorisation explicite et écrite préalable du bailleur, l'habitation ne peut être occupée que par les personnes mentionnées ci-dessous qui font actuellement partie du ménage du locataire :

—

—

—

—

—

—

—

Toute modification de cette situation ou de l'état civil d'un membre du ménage survenant pendant la durée du contrat de location doit immédiatement être communiqué par le locataire au bailleur.

Loyer

Art. 5. Le loyer de base est fixé à..... FB par mois.

En application de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999, le loyer de base est adapté compte tenu des charges familiales et du revenu du locataire. Le loyer réel ainsi obtenu est périodiquement révisé pendant la durée du contrat de location en fonction des modifications des charges familiales et/ou du revenu du locataire. Les calculs du loyer réel et les révisions sont exécutées conformément aux dispositions reprises dans la note "fixation et révision du loyer réel", annexée au présent contrat de location.

Le loyer réel, c'-à-d. le loyer de base adapté aux charges familiales et au revenu du locataire, s'élève à.....

Le loyer réel est payable au préalable par versement au numéro de compte n° 435-0306531-91 du Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, square de Meeûs 26-27, à 1000 Bruxelles, et ce au plus tard avant le 5e de chaque mois.

Art. 6. Le locataire prend toutes les taxes et impôts imposés par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune, à sa charge.

Indexation

Art. 7. Le loyer de base et par conséquent le loyer réel sont couplés à l'indice des prix à la consommation à condition qu'en cas d'une hausse ou d'une baisse de l'indice, il sera appliquée une adaptation proportionnelle du loyer selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice (1)}}{\text{indice initial (2)}} = \text{nouveau loyer de base}$$

(1) Du mois avant l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location.

(2) Du mois avant la fin du contrat de location.

Garantie

Art. 8. En guise de garantie du bon respect de ses obligations, le locataire déposera, après passation du présent contrat, un dépôt bancaire bloqué auprès d'une institution financière, à concurrence de trois mois de loyer de base, étant..... FB, avec un maximum de 20.000,- FB, et ce au profit du locataire.

Ce dépôt bancaire ne pourra être remboursé au locataire qu'à la fin du contrat et après que le locataire ait fourni la preuve qu'il a entièrement respecté ses obligations envers le bailleur.

Cession de revenus, autres que le salaire et les revenus de remplacements

Art. 9. En guise de garantie supplémentaire des engagements souscrits faisant l'objet du présent contrat de location, le locataire déclare au bailleur, qui accepte, de céder irrévocablement, à concurrence des montants dus en vertu du présent contrat de location, la partie susceptible d'être cédée des avantages ou des rémunérations qui lui reviennent, ou tous les montants et rémunérations quelconques (tels que les loyers, legs et héritages, remboursements d'impôts, les avoirs sur des comptes d'épargne, des comptes à vue ou des comptes-titres auprès d'une institution financière, les dédommagements, les prestations en vertu d'une assurance, les primes et subventions accordées par une autorité communale, régionale ou fédérale ou par une instance dépendant d'une telle autorité) qui lui sont dus par des tiers (que se soit des commerçants ou non; tant des particuliers que des personnes morales ou des institutions publiques. Cette énumération n'est pas limitative et ne constitue qu'un exemple), avec autorisation de directement les percevoir du locataire et à l'exclusion de ce dernier contre simples quittances et sans autres formalités quelconques ou mises en demeure préalables.

Cette cession peut en tout tant être notifiée ou portée à la connaissance des créanciers et ce aux frais du locataire.

Entretien

Art. 10. Le locataire s'engage à maintenir le bien loué en bon état et de le meubler convenablement.

Il est interdit au locataire de tenir des animaux domestiques.

Le locataire informera le bailleur, dans les sept jours, par lettre recommandée de tout dommage causé à l'habitation en raison d'une cause connue ou inconnue. Lorsqu'en défaut d'une telle information il en résulte de plus grands dégâts et frais de réparation, la différence pourrait être portée à charge du locataire.

Art. 11. Le locataire est directement responsable du paiement des frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que pour l'utilisation de la télédistribution, le paiement du montant pour la location de compteurs individuels et autres équipements utilitaires. Le locataire protégera entre autres les tuyauteries, les compteurs, les robinets, etc., contre le gel et veillera à ce que les conduites d'évacuation ne se bouchent pas; éventuellement il fera déboucher ces dernières ainsi que la fosse sceptique à ces frais. Les tapisseries et les travaux de peinture, ainsi que les revêtements de sol sont aux frais du locataire. Les cheminées doivent annuellement être nettoyées. Les réparation dues à la location et l'entretien normal sont à sa charge, tel que stipulé par l'article 1754 du code civil et tel que réglé par les coutumes locales. Le locataire respectera en outre scrupuleusement les recommandations supplémentaires en matière d'entretien de l'habitation jointes au présent contrat de location.

Art. 12. Le locataire ne pourra apporter aucune modification, transformation ou adaptation au bien loué, ni exécuter quelconque autre travail, sans autorisation écrite préalable du bailleur. Lorsque des modifications, transformations ou adaptations ou tout autre travail ont été autorisés, le bailleur pourra les garder de plein droit, sans devoir quelconque indemnisation.

Le locataire devra être d'accord avec toute réparation que le bailleur juge être nécessaire sans qu'il puisse pour autant avoir droit à une indemnisation pour la nuisance, sauf si ces travaux soient tellement importants ou de longue durée qu'au moins quart du bien loué soit inutilisable pendant plus de trente jours.

Affectation

Art. 13. Les locaux sont loués en vue d'une utilisation privée. Le locataire ne pourra changer cette affectation sans autorisation écrite préalable du bailleur.

Art. 14. Le locataire n'est pas autorisé sans autorisation écrite préalable du bailleur ou de son mandataire, de céder entièrement ou partiellement ces droit de location, ne de donner le bâtiment entièrement ou partiellement en sous-location.

Propriété immobilière

Art. 15. Lorsque le locataire est ou devient plein propriétaire ou usufruitier d'une autre habitation, il en résultera la dissolution immédiate du présent contrat de location.

Assurance

Art. 16. Le locataire assurera suffisamment le bien immobilier et ses biens mobiliers contre l'incendie, les risques inhérents à la location et contre le recours des voisins. Il devra pouvoir présenter les attestations de paiements de primes sur demande du bailleur.

Cette assurance contiendra l'interdiction de résilier la police d'assurance sans en avoir préalablement averti le bailleur.

Fin du contrat de location

Art. 17. La location peut être résiliée, tant par le locataire que par le bailleur par lettre recommandée, conformément aux dispositions du décret du 15 juillet 1997, et en ce qui concerne les aspect qui ne sont pas réglés par ce décret, conformément à la loi du 20 février 1991. Toute résiliation doit être motivée par le bailleur.

Le contrat de location prend fin de droit lors du décès du locataire vivra le plus longtemps. Dans ce cas, le contrat de location sera considéré comme étant terminé au dernier jour du mois suivant la date à laquelle l'habitation a complètement été évacuée.

Art. 18. En cas de résiliation, le locataire et le bailleur fixeront en commune concertation les heures auxquelles l'habitation peut être visitée pendant deux jours par semaine. Le locataire autorisera également la pose d'une affiche.

Art. 19. A la fin du contrat, un délégué du bailleur visitera conjointement avec le locataire l'habitation et un état des lieux de sortie contradictoire sera établi.

Cet état des lieux sera signé, tant par le bailleur ou son mandataire, que par le locataire.

Lorsque le locataire sortant ne se présente pas le jour et à l'heure fixés de l'état des lieux qui lui a été notifié par écrit au moins 8 jours au préalable, le bailleur commencera immédiatement une procédure juridique devant le juge de paix compétent visant à désigner un expert et à condamner le locataire à payer les dégâts (de location) constatés.

Le locataire s'engage à complètement évacuer l'habitation à la fin du contrat de location. Tout bien mobilier se trouvant encore dans le bien loué après la fin du contrat de location, sera enlevé aux frais du locataire.

Art. 20. Le bailleur ou son mandataire ont toujours accès au bien loué en vue de le visiter. Le bailleur ou son mandataire ont également le droit de procéder à un contrôle détaillé annuel.

Dispositions finales

Art. 21. Le bailleur se réserve le droit à obliger le locataire de l'habitation faisant l'objet du présent contrat de location, vers une autre habitation ou appartement dont il également le propriétaire afin d'éviter la sur- ou sous-occupation. En outre, le bailleur peut obliger ou refuser le locataire de rentrer dans son habitation initiale après rénovation.

Art. 22. Le locataire s'engage à faire une demande en vue d'obtenir les subventions (p. ex: les subventions à la location, la prime d'installation, etc.) prévues par le Ministère de la Communauté flamande, administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des monuments et des Sites - division du Financement de la Politique de Logement.

Art. 23. Tous les frais du présent contrat, y compris les droits d'enregistrement, sont portés par le locataire.

Art. 24. Les locataires autorisent le Fonds flamand du Logement à demander toute information nécessaire à adapter périodiquement le loyer (notamment les revenus, composition du ménage, propriété) directement aux services publics compétents et ce aux frais du locataire.

Litiges

Art. 25. Tout litige résultant du présent contrat de location sera réglé devant le tribunal compétent du lieu ou le bien immobilier faisant l'objet de ce litige est situé.

Fait en trois exemplaires, un exemplaire destiné à l'enregistrement,

à Bruxelles,

dont un exemplaire a été transmis à chacune des parties,

le bailleur,

le locataire,

Erik Arijs

directeur-général

Note : Fixation et révision du loyer réel

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}. Pour la fixation et la révision du loyer réel, il faut entendre par :

— personne à charge :

* l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du locataire ou du candidat-locataire et :

- qui a au moins 18 ans ou qui est plus âgé et qui bénéficie des allocations familiales ou d'orphelins;

- qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;

* le demandeur-locataire et le membre du ménage qui à la date de référence est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;

— revenu : la somme, le cas échéant majorée de la rente fictive, du revenu net passible de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus, à définir par le Ministre sur la proposition de la VHM, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence.

— date de référence : date d'attribution ou en cas de révision du loyer, six mois avant l'anniversaire quinquennal du contrat de location.

— loyer de base : celui mentionné à l'article 5 du contrat de location.

II. FIXATION DU LOYER RÉEL

Loyer réel

Art. 2. En application de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement flamand portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds b2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement, et l'article 5 du contrat de location, le loyer de base est adapté compte tenu de la charge familiale et du revenu du locataire.

Charge familiale

Art. 3. Compte tenu du nombre de personnes à charge à la date de référence, une diminution de 5 % par personne à charge après la deuxième est accordée sur le loyer de base.

Revenu

Art. 4. Compte tenu du revenu net imposable à la date de référence, les diminutions suivantes sur le loyer de base sont accordées :

- diminution de 5 % lorsque le revenu s'élève de 400.000 FB à 600.000 FB compris;
- diminution de 10 % lorsque le revenu est inférieur à 400.000 FB.

Les montants précités sont annuellement indexés au 1^{er} janvier conformément aux dispositions de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999.

III. RÉVISION DU LOYER RÉEL

Charge familiale

Art. 5. § 1^{er}. Sur demande du locataire, le loyer réel fixé conformément aux articles 2 à 4 susmentionnés peut être révisé annuellement à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location, lorsque le nombre de personnes à charge s'est accru lors de la durée du contrat de location. Le nouveau loyer réel est obtenu en adaptant le loyer de base indexé conformément à l'article 3 susmentionné.

§ 2. La révision du loyer se fait uniquement sur demande écrite du locataire. Il est tenu de transmettre au Fonds flamand du logement tout document justifiant son droit à une adaptation du loyer.

Revenu

Art. 6. Tout les 5 ans, à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat, le loyer réel est révisé compte tenu de la charge familiale — pour autant que cette dernière se soit accrue — à la date de référence et du revenu net imposable de la troisième année précédant la date de référence.

Le nouveau loyer réel est obtenu en adaptant le loyer de base indexé conformément aux articles 3 susmentionnés.

En cas où le revenu net imposable dépasse le barème des revenus en vigueur au moment de la révision, le loyer de base indexé est majoré de 10 %.

Art. 7. Lorsque le revenu net mensuel du locataire s'est diminué d'au moins 20 % pendant 3 mois consécutifs, le Conseil d'Administration du Fonds flamand du Logement peut en tout temps accorder une révision temporaire du loyer réel sur demande écrite motivée du locataire. La diminution du loyer s'élève en principe à 10 % du loyer de base indexé et est appliqué à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la révision du loyer a été approuvé par le conseil d'administration susmentionné. La continuation de cette situation doit être prouvée tous les six mois par le locataire. En cas de défaut de ces preuves, le loyer précédent sera immédiatement appliqué.

Art. 8. Le bailleur informera le locataire par lettre recommandée de toute modification du loyer réel, ainsi que de la date à laquelle ce dernier entre en vigueur. Toute modification est modifiée vis-à-vis du locataire.

IV. LOYER REEL MINIMAL

Art. 9. Le loyer réel ne sera jamais inférieur à la moitié du loyer de base indexé.

Vu pour être annexé à arrêté ministériel du 9 décembre fixant le contrat de location type pour les habitations appartenant au Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses.

Bruxelles, le 9 décembre 1999.

Le Ministre flamand de la Culture, de la Jeunesse, de la Politique urbaine,
du Logement et des Affaires bruxelloises,

B. ANCIAUX

Annexe 2

Contrat de location d'un appartement

Entre les soussignés "Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses", association coopérative, ayant son siège social, square de Meeûs 26-27, à 1000 Bruxelles, propriétaire, ci représenté par M. Erik Arijis, directeur-général, appelé ci-après "le bailleur",
 et
 actuellement habitant à,
 appelé ci-après "le locataire",
 il est convenu ce qui suit :

Dispositions générales

Article 1^{er}. Le bailleur donne en location au locataire, qui l'accepte, un appartement comme résidence principale, située à

Le bailleur et le locataire font établir un état des lieux au début du contrat par un expert conjointement choisi et payé; ou établissement cet état à l'amiable ou par l'intermédiaire d'un mandataire.

Le locataire déclare accepter l'habitation dans l'état qui a été contradictoirement fixé dans l'état des lieux joint au présent contrat de location.

Art. 2. Le contrat de location est conclu en exécution du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et, en ce qui concerne les aspects qui ne sont pas réglés par ce décret, par la loi du 21 février 1991 modifiant les dispositions du Code civil en matière de loyer, et conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement.

Durée

Art. 3. Ce contrat est conclu pour une durée indéterminée et commence le

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

Composition du ménage

Art. 4. Sauf autorisation explicite et écrite préalable du bailleur, l'habitation ne peut être occupée que par les personnes mentionnées ci-dessous qui font actuellement partie du ménage du locataire :

—
 —
 —
 —
 —
 —

Toute modification de cette situation ou de l'état civil d'un membre du ménage survenant pendant la durée du contrat de location doit immédiatement être communiqué par le locataire au bailleur.

Loyer

Art. 5. Le loyer de base est fixé à..... FB par mois.

En application de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999, le loyer de base est adapté compte tenu des charges familiales et du revenu du locataire. Le loyer réel ainsi obtenu est périodiquement révisé pendant la durée du contrat de location en fonction des modifications des charges familiales et/ou du revenu du locataire. Les calculs du loyer réel et les révisions sont exécutées conformément aux dispositions reprises dans la note "fixation et révision du loyer réel", annexée au présent contrat de location.

Le loyer réel, c'-à-d. le loyer de base adapté aux charges familiales et au revenu du locataire, s'élève à

Le loyer réel est payable au préalable par versement au numéro de compte n° 435-0306531-91 du Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, square de Meeûs 26-27, à 1000 Bruxelles, et ce au plus tard avant le 5^e de chaque mois.

Art. 6. Le locataire prend toutes les taxes et impôts imposés par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune, à sa charge.

Indexation

Art. 7. Le loyer de base et par conséquent le loyer réel sont couplés à l'indice des prix à la consommation à condition qu'en cas d'une hausse ou d'une baisse de l'indice, il sera appliquée une adaptation proportionnelle du loyer selon la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice (1)

 indice initial (2)

= nouveau loyer de base

(1) Du mois avant l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location

(2) Du mois avant la fin du contrat de location.

Garantie

Art. 8. En guise de garantie du bon respect de ses obligations, le locataire déposera, après passation du présent contrat, un dépôt bancaire bloqué auprès d'une institution financière, à concurrence de trois mois de loyer de base, étant..... FB, avec un maximum de 20.000,- FB, et ce au profit du locataire.

Ce dépôt bancaire ne pourra être remboursé au locataire qu'à la fin du contrat et après que le locataire ait fourni la preuve qu'il a entièrement respecté ses obligations envers le bailleur.

Cession de revenus, autres que le salaire et les revenus de remplacements

Art. 9. En guise de garantie supplémentaire des engagements souscrits faisant l'objet du présent contrat de location, le locataire déclare au bailleur, qui accepte, de céder irrévocablement, à concurrence des montants dus en vertu du présent contrat de location, la partie susceptible d'être cédée des avantages ou des rémunérations qui lui reviennent, ou tous les montants et rémunérations quelconques (tels que les loyers, legs et héritages, remboursements d'impôts, les avoirs sur des comptes d'épargne, des comptes à vue ou des comptes-titres auprès d'une institution financière, les dédommagements, les prestations en vertu d'une assurance, les primes et subventions accordées par une autorité communale, régionale ou fédérale ou par une instance dépendant d'une telle autorité) qui lui sont dus par des tiers (que se soit des commerçants ou non; tant des particuliers que des personnes morales ou des institutions publiques. Cette énumération n'est pas limitative et ne constitue qu'un exemple), avec autorisation de directement les percevoir du locataire et à l'exclusion de ce dernier contre simples quittances et sans autres formalités quelconques ou mises en demeure préalables.

Cette cession peut en tout tant être notifiée ou portée à la connaissance des créanciers et ce aux frais du locataire.

Entretien

Art. 10. Le locataire s'engage à maintenir le bien loué en bon état et de le meubler convenablement.

Il est interdit au locataire de tenir des animaux domestiques.

Le locataire informera le bailleur, dans les sept jours, par lettre recommandée de tout dommage causé à l'habitation en raison d'une cause connue ou inconnue. Lorsqu'en défaut d'une telle information il en résulte de plus grands dégâts et frais de réparation, la différence pourrait être portée à charge du locataire.

Art. 11. Le locataire est directement responsable du paiement des frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que pour l'utilisation de la télédistribution, le paiement du montant pour la location de compteurs individuels et autres équipements utilitaires. Le locataire protégera entre autres les tuyauteries, les compteurs, les robinets, etc., contre le gel et veillera à ce que les conduites d'évacuation ne se bouchent pas; éventuellement il fera déboucher ces dernières ainsi que la fosse septique à ces frais. Les tapisseries et les travaux de peinture, ainsi que les revêtements de sol sont aux frais du locataire. Les cheminées doivent annuellement être nettoyées. Les réparations dues à la location et l'entretien normal sont à sa charge, tel que stipulé par l'article 1754 du code civil et tel que réglé par les coutumes locales. Le locataire respectera en outre scrupuleusement les recommandations supplémentaires en matière d'entretien de l'habitation jointes au présent contrat de location.

Art. 12. Le locataire ne pourra apporter aucune modification, transformation ou adaptation au bien loué, ni exécuter quelconque autre travail, sans autorisation écrite préalable du bailleur. Lorsque des modifications, transformations ou adaptations ou tout autre travail ont été autorisés, le bailleur pourra les garder de plein droit, sans devoir quelconque indemnisation.

Le locataire devra être d'accord avec toute réparation que le bailleur juge être nécessaire sans qu'il puisse pour autant avoir droit à une indemnisation pour la nuisance, sauf si ces travaux soient tellement importants ou de longue durée qu'au moins quart du bien loué soit inutilisable pendant plus de trente jours.

Charges locatives

Art. 13. Les frais de consommation individuelle d'eau; les frais de l'entretien, des petites réparations et de la consommation d'électricité des parties communes; les frais de vidange de la fosse septique et contrôle réguliers des puits de visite sont avancés par le Fonds flamand du Logement mais sont imputés au locataire.

A l'entrée en vigueur, l'acompte mensuel pour toutes ces charges s'élève à..... FB.

Un décompte sera établi annuellement sur la base des frais et charges réels.

Affectation

Art. 14. Les locaux sont loués en vue d'une utilisation privée. Le locataire ne pourra changer cette affectation sans autorisation écrite préalable du bailleur.

Art. 15. Le locataire n'est pas autorisé sans autorisation écrite préalable du bailleur ou de son mandataire, de céder entièrement ou partiellement ces droit de location, ne de donner le bâtiment entièrement ou partiellement en sous-location.

Propriété immobilière

Art. 16. Lorsque le locataire est ou devient plein propriétaire ou usufruitier d'une autre habitation, il en résultera la dissolution immédiate du présent contrat de location.

Assurance

Art. 17. Le locataire assurera suffisamment le bien immobilier et ses biens mobiliers contre l'incendie, les risques inhérents à la location et contre le recours des voisins. Il devra pouvoir présenter les attestations de paiements de primes sur demande du bailleur.

Cette assurance contiendra l'interdiction de résilier la police d'assurance sans en avoir préalablement averti le bailleur.

Fin du contrat de location

Art. 18. La location peut être résiliée, tant par le locataire que par le bailleur par lettre recommandée, conformément aux dispositions du décret du 15 juillet 1997, et en ce qui concerne les aspects qui ne sont pas réglés par ce décret, conformément à la loi du 20 février 1991. Toute résiliation doit être motivée par le bailleur.

Le contrat de location prend fin de droit lors du décès du locataire vivra le plus longtemps. Dans ce cas, le contrat de location sera considéré comme étant terminé au dernier jour du mois suivant la date à laquelle l'habitation a complètement été évacuée.

Art. 19. En cas de résiliation, le locataire et le bailleur fixeront en commune concertation les heures auxquelles l'habitation peut être visitée pendant deux jours par semaine. Le locataire autorisera également la pose d'une affiche.

Art. 20. A la fin du contrat, un délégué du bailleur visitera conjointement avec le locataire l'habitation et un état des lieux de sortie contradictoire sera établi.

Cet état des lieux sera signé, tant par le bailleur ou son mandataire, que par le locataire.

Lorsque le locataire sortant ne se présente pas le jour et à l'heure fixés de l'état des lieux qui lui a été notifié par écrit au moins 8 jours au préalable, le bailleur commencera immédiatement une procédure juridique devant le juge de paix compétent visant à désigner un expert et à condamner le locataire à payer les dégâts (de location) constatés.

Le locataire s'engage à complètement évacuer l'habitation à la fin du contrat de location. Tout bien mobilier se trouvant encore dans le bien loué après la fin du contrat de location, sera enlevé aux frais du locataire.

Art. 21. Le bailleur ou son mandataire ont toujours accès au bien loué en vue de le visiter. Le bailleur ou son mandataire ont également le droit de procéder à un contrôle détaillé annuel.

Dispositions finales

Art. 22. Le bailleur se réserve le droit à obliger le locataire de l'habitation faisant l'objet du présent contrat de location, vers une autre habitation ou appartement dont il également le propriétaire afin d'éviter la sur- ou sous-occupation. En outre, le bailleur peut obliger ou refuser le locataire de rentrer dans son habitation initiale après rénovation.

Art. 23. Le locataire s'engage à faire une demande en vue d'obtenir les subventions (p. ex; les subventions à la location, la prime d'installation, etc.) prévues par le Ministère de la Communauté flamande, administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des monuments et des Sites - division du Financement de la Politique de Logement.

Art. 24. Tous les frais du présent contrat, y compris les droits d'enregistrement, sont portés par le locataire.

Art. 25. Les locataires autorisent le Fonds flamand du Logement à demander toute information nécessaire à adapter périodiquement le loyer (notamment les revenus, composition du ménage, propriété) directement aux services publics compétents et ce aux frais du locataire

Litiges

Art. 26. Tout litige résultant du présent contrat de location sera réglé devant le tribunal compétent du lieu ou le bien immobilier faisant l'objet de ce litige est situé.

Fait en trois exemplaires, un exemplaire destiné à l'enregistrement,

à Bruxelles,

dont un exemplaire a été transmis à chacune des parties,

le bailleur,

le locataire,

Erik Arijs

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}. Pour la fixation et la révision du loyer réel, il faut entendre par :

— personne à charge :

* l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du locataire ou du candidat-locataire et :

- qui a au moins 18 ans ou qui est plus âgé et qui bénéficie des allocations familiales ou d'orphelins;

- qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;

* le demandeur-locataire et le membre du ménage qui à la date de référence est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;

— revenu : la somme, le cas échéant majorée de la rente fictive, du revenu net passible de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus, à définir par le Ministre sur la proposition de la VHM, de l'emprunteur et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence.

— date de référence : date d'attribution ou en cas de révision du loyer, six mois avant l'anniversaire quinquennal du contrat de location.

— loyer de base : celui mentionné à l'article 5 du contrat de location.

II. FIXATION DU LOYER RÉEL

Loyer réel

Art. 2. En application de l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement flamand portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds b2, par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses en exécution du Code flamand du Logement, et l'article 5 du contrat de location, le loyer de base est adapté compte tenu de la charge familiale et du revenu du locataire.

Charge familiale

Art. 3. Compte tenu du nombre de personnes à charge à la date de référence, une diminution de 5 % par personne à charge après la deuxième est accordée sur le loyer de base.

Revenu

Art. 4. Compte tenu du revenu net imposable à la date de référence, les diminutions suivantes sur le loyer de base sont accordées :

— diminution de 5 % lorsque le revenu s'élève de 400.000 FB à 600.000 FB compris;

— diminution de 10 % lorsque le revenu est inférieur à 400.000 FB.

Les montants précités sont annuellement indexés au 1^{er} janvier conformément aux dispositions de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999.

III. REVISION DU LOYER REEL

Charge familiale

Art. 5. § 1^{er}. Sur demande du locataire, le loyer réel fixé conformément aux articles 2 à 4 susmentionnés peut être révisé annuellement à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location, lorsque le nombre de personnes à charge s'est accru lors de la durée du contrat de location. Le nouveau loyer réel est obtenu en adaptant le loyer de base indexé conformément à l'article 3 susmentionné.

§ 2. la révision du loyer se fait uniquement sur demande écrite du locataire. Il est tenu de transmettre au Fonds flamand du logement tout document justifiant son droit à une adaptation du loyer.

Revenu

Art. 6. Tout les 5 ans, à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat, le loyer réel est révisé compte tenu de la charge familiale - pour autant que cette dernière se soit accrue - à la date de référence et du revenu net imposable de la troisième année précédant la date de référence.

Le nouveau loyer réel est obtenu en adaptant le loyer de base indexé conformément aux articles 3 susmentionnés.

En cas où le revenu net imposable dépasse le barème des revenu en vigueur au moment de la révision, le loyer de base indexé est majoré de 10 %.

Art. 7. Lorsque le revenu net mensuel du locataire s'est diminué d'au moins 20 % pendant 3 mois consécutifs, le Conseil d'Administration du Fonds flamand du Logement peut en tout temps accorder une révision temporaire du loyer réel sur demande écrite motivée du locataire. La diminution du loyer s'élève en principe à 10 % du loyer de base indexé et est appliqué à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la révision du loyer a été approuvé par le Conseil d'Administration susmentionné. La continuation de cette situation doit être prouvée tous les six mois par le locataire. En cas de défaut de ces preuves, le loyer précédent sera immédiatement appliqué.

Art. 8. Le bailleur informera le locataire par lettre recommandée de toute modification du loyer réel, ainsi que de la date à laquelle ce dernier entre en vigueur. Toute modification est modifiée vis-à-vis du locataire.

IV LOYER RÉEL MINIMAL

Art. 9. Le loyer réel ne sera jamais inférieur à la moitié du loyer de base indexé.

Vu pour être annexé à arrêté ministériel du 9 décembre fixant le contrat de location type pour les habitations appartenant au Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses.

Bruxelles, le 9 décembre 1999.

Le Ministre flamand de la Culture, de la Jeunesse,
de la Politique urbaine, du Logement et des Affaires bruxelloises,
B. ANCIAUX