

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2001 — 1979

[C — 2001/27420]

**15 JUIN 2001. — Arrêté ministériel
établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux
gérés par les sociétés de logement de service public**

Le Ministre du Logement,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61 et 94;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logement sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, notamment l'article 14;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 11 septembre 2000;

Vu l'avis 30.750/4 du Conseil d'Etat, donné le 26 février 2001,

Arrête :

Article 1^{er}. Les sociétés de logement de service public donnent en location les logements sociaux qu'elles gèrent sur la base du contrat-type de bail figurant en annexe.

Art. 2. L'arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1993, est abrogé.

Art. 3. Le présent arrêté s'applique aux contrats de bail conclus à partir du 1^{er} janvier 2002.

Namur, le 15 juin 2001.

M. DAERDEN

—

Annexe

CONTRAT-TYPE DE BAIL

1. La société

Dont l'adresse (siège social) est la suivante :

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

Société de logement de Service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

et

2. Monsieur

Et Madame

Dont l'adresse est la suivante :

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

S'obligeant solidairement et indivisiblement,

ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er}. Caractère social du logement

La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté ministériel du 15 juin 2001, que la société doit respecter.

Article 2. Description du logement

La société donne en location au locataire

- Une maison
 Un appartement

situé(e) rue, n° bte à
 (code postal et commune)

Le logement se compose de hall, cuisine, living, véranda, salle de bains,
 chambre(s), w.c., grenier, chaufferie, cave(s), garage.

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire

- à l'amiable, par la société et le locataire,
 par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Article 3. Destination du logement

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement

Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier. Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante :

| Nom et prénom | Date de naissance | Lien de parenté, d'alliance, |
|---------------|-------------------|------------------------------------|
| | | Locataire |
| | | |
| | | |
| | | |

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de huit jours.

Article 5. Propriété d'un autre logement

Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société.

Article 6. Durée du bail

Le présent bail prend effet le

La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2)
- la constitution de la garantie locative (voir article 10)
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 9)

Ce bail est conclu pour une durée indéterminée.

Article 7. Calcul du loyer**§ 1^{er}. Principes**

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

§ 2. Loyer au début du bail

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de
 euros

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§ 3. Révision du loyer

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1^{er} janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

Article 8. Charges locatives

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer. Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à euros

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.

Article 9. Paiement du loyer et des charges

§ 1^{er}. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§ 2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n°, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges

Si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements

Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 10. Garantie locative

Le montant de la garantie locative est de euros

Le locataire :

- verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition
- effectue à ce moment un premier versement de 50 % de ce montant, le solde étant versé en mensualités de euros
- produit un engagement du Centre public d'Aide sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.

Article 11. Occupation, entretien et réparations

§ 1^{er}. Principes

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

§ 2. Entretien et réparations locatives

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

Le travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

§ 3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§ 4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§ 5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - Réparation

Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire et sauf convention contraire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés. Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§ 6. Libre accès au logement

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.

Article 13. Transformations faites par le locataire

§ 1^{er}. Principes

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§ 2. Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.

Article 14. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements

Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

Article 16. Assurance incendie

§ 1^{er}. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- ◆ Incendie et périls accessoires,
- ◆ Tempête et grêle.

- ◆ Dégâts des eaux,
- ◆ Bris de vitrage,
- ◆ Responsabilité civile immeuble.

Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§ 2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§ 3. La société peut demander à tout moment au locataire :
de lui remettre une copie de sa police d'assurances,
d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 17. Congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Ce délai de préavis peut être modifié d'un commun accord après notification du préavis.

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Article 18. Congé donné par la société

La société peut mettre fin au présent bail, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé doit être motivé. Peuvent notamment être invoqués :

- 1° le fait que le locataire n'occupe pas personnellement le logement, conformément aux articles 1^{er}, 2 et 3;
- 2° le refus de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer;
- 3° des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer;
- 4° si le logement est intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière), la résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière;
- 5° si le logement est spécialement adapté pour des personnes à mobilité réduite et qu'il a été loué à une personne n'appartenant pas à cette catégorie, le fait qu'une personne à mobilité réduite introduise sa candidature auprès de la société. Diverses conditions doivent de ce dernier cas être remplies, à savoir :
 - a - qu'aucun membre du ménage de l'intéressé ne relève de ladite catégorie de personnes;
 - b - qu'une personne à mobilité réduite, non seulement ait introduit sa candidature auprès de la société concernée en vue de l'obtention d'un logement, mais aussi remplisse toutes les conditions d'une telle obtention;
 - c - qu'aucun autre logement adapté à cette dernière personne ne soit vacant.

Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 19. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale .

Article 21. Etat des lieux de sortie

§ 1^{er}. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société

- soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme),
- soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

§ 2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 22. Garantie locative en fin de bail

§ 1^{er}. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

Soit un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail.

Soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§ 2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum quarante-huit heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 25. Dispositions fiscales

§ 1^{er}. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§ 2. Enregistrement du bail

Les frais d'enregistrement sont à charge du locataire.

Article 26. Contestations

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.

FAIT LE :

A :

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 15 juin 2001.

M. DAERDEN

—

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2001 — 1979

[C — 2001/27420]

15. JUNI 2001 — Ministerialerlass

zur Festlegung des Mustermietvertrags für die Vermietung von Sozialmietwohnungen, die von Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwaltet werden

Der Minister des Wohnungswesens,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches, insbesondere des Artikels 61 und 94;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen, insbesondere des Artikels 14;

Aufgrund des am 11. September 2000 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

Aufgrund des am 26. Februar 2001 abgegebenen Gutachtens des Staatsrates Nr. 30.750/4,

Beschließt:

Artikel 1 - Die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes vermieten die von ihnen verwalteten Sozialwohnungen aufgrund des als Anlage beigefügten Mustermietvertrags.

Art. 2 - Der Ministerialerlass vom 6. Dezember 1983 zur Festlegung des Mustermietvertrags, durch den das Vermieten der Wohnungen geregelt wird, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, in seiner durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 10. Juni 1993 abgeänderten Fassung, wird aufgehoben.

Art. 3 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Mietverträge, die ab dem 1. Januar 2002 abgeschlossen werden.

Namur, den 15. Juni 2001

M. DAERDEN

Anlage

MUSTERMIETVERTRAG

1. Die Gesellschaft

Anschrift (Gesellschaftssitz):

.....

von der "Société wallonne du Logement" zugelassene Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, vertreten durch

nachstehend "DIE GESELLSCHAFT" genannt,

und

2. Herr

und Frau

Anschrift:

.....

die sich gesamtschuldnerisch und ungeteilt verpflichten,
 nachstehend "DER MIETER" genannt,

HABEN FOLGENDES VEREINBART:

Artikel 1 – Sozialer Charakter der Wohnung

Dank der finanziellen Beihilfe der Wallonischen Region gibt die Gesellschaft eine Sozialwohnung zur Miete frei. Bei der Zuteilung dieser Wohnung wurde insbesondere die soziale, Familien- und finanzielle Lage des Mieters berücksichtigt.

Für die Mietdauer, die Berechnung der Miete und der Mietnebenkosten sowie die Modalitäten für die Anlage einer Mietgarantie sind spezifische Regelungen von der Wallonischen Regierung erlassen worden. Diese Regeln können ggf. während der Mietverhältnisse abgeändert werden.

Der vorliegende Mietvertrag entspricht dem Muster, das dem Ministerialerlass vom 15. Juni 2001 als Anlage beigefügt und von der Gesellschaft einzuhalten ist.

Artikel 2 – Beschreibung der Wohnung

Die Gesellschaft vermietet an den Mieter

- ein Wohnhaus
- ein Appartement

Anschrift: Straße Nr. Fach

in (Postleitzahl Fach und Gemeinde)

Die Wohnung besteht aus Diele, Küche, Wohnzimmer,
 Veranda, Badzimmer, Schlafzimmer(n), WC,
 Speicher, Heizungskeller, Keller, Garage.

Bevor die Wohnung dem Mieter zur Verfügung gestellt wird, wird ein Ortsbefund aufgestellt:

- auf gutlichem Wege von der Gesellschaft und dem Mieter,
- von einem in gegenseitigem Einvernehmen bezeichneten Fachmann, wobei die Gesellschaft und der Mieter jeweils für die Hälfte der Kosten aufkommen.

Dieser Ortsbefund bleibt dem vorliegenden Mietvertrag als Anlage beigefügt.

Artikel 3 – Zweckbestimmung der Wohnung

Der Mieter benutzt die Wohnung als Privatwohnung. Jegliche andere Zweckbestimmung ist verboten.

Artikel 4 – Benutzung der Wohnung

Der Mieter muss die Wohnung persönlich benutzen, dort wohnen und sie als Wohnsitz erwählen. Er darf ihr Nutzungsrecht aus welchem Grund auch immer, auch bei Todesfall nicht übertragen.

Jegliche Abtretung oder Untervermietung, auch teilweise, ist verboten.

Die Wohnung darf nur von Personen, die dem Haushalt des Mieters angehören und dort ihren Wohnsitz haben und als solche bei der Gesellschaft gemeldet worden sind, als Hauptwohnsitz benutzt werden.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags hat der Mieter die folgende Haushaltszusammensetzung:

| Name und Vorname/ | Geburtsdatum/ | Verwandtschafts-, Schwägerschaftsgrad,... |
|-------------------|---------------|---|
| | | Mieter |
| | | |
| | | |
| | | |

Jede Abänderung dieser Haushaltszusammensetzung während der Mietverhältnissen ist der Gesellschaft innerhalb einer Frist von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen.

Artikel 5 – Eigentum an einer anderen Wohnung

Falls ein Mieter oder ein Haushaltsmitglied, das die Wohnung bewohnt, das volle Nutzungsrecht an einer Wohnung als Eigentum, Nutznießung oder Erbpacht erwirbt, so ist dieser Erwerb innerhalb eines Monats der Gesellschaft mitzuteilen.

Artikel 6 – Mietdauer

Der vorliegende Mietvertrag gilt ab dem

Die Zurverfügungstellung der Wohnung zugunsten des Mieters unterliegt jedoch den folgenden Bedingungen:

- Unterzeichnung eines Ortsbefundes (s. Artikel 2)
- Anlegen einer Mietgarantie (s. Artikel 10)
- Zahlung des ersten Monats der Miete (s. Artikel 9)

Dieser Mietvertrag ist unbefristet.

Artikel 7 – Berechnung der Miete

§ 1. Grundsätze

Die Miete wird gemäß der Regelung bezüglich der Festlegung der Miete der auf dem Gebiet der Wallonischen Region gelegenen Sozialwohnungen berechnet.

§ 2. Miete am Beginn der Mietverhältnisse

Die monatliche Miete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags beträgtEuro.

Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags wird ein Mietberechnungsschein, in dem erklärt wird, wie dieser Mietbetrag festgelegt worden ist, dem Mieter gesandt.

§ 3. Mietrevision

Der Mieter informiert die Gesellschaft über jeglichen Faktor, der die Berechnung seiner Miete beeinflussen kann, wie beispielsweise eine Veränderung seines Einkommens oder des Einkommens der Mitglieder seines Haushalts.

Die Gesellschaft revidiert die Miete am 1. Januar eines jeden Jahres und in den von der Regelung vorgesehenen Fällen.

Ein Mietberechnungsschein, in dem erklärt wird, wie die Miete revidiert wird, wird spätestens am 15. Dezember vor der jährlichen Abänderung der Miete dem Mieter ausgehändigt.

Artikel 8 – Mietnebenkosten

Zusätzlich zur Miete zahlt der Mieter die Mietnebenkosten (Kosten und Verbrauchsaufgaben).

Die Zahlung der Mietnebenkosten erfolgt durch monatliche Vorauszahlungen, die dem Mietbetrag hinzugefügt werden. Jährlich wird eine Jahresabrechnung der Nebenkosten von der Gesellschaft erstellt.

Am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags ist der Betrag der monatlichen Vorauszahlung auf Euro festgelegt.

Der Betrag der monatlichen Vorauszahlungen wird jährlich revidiert und dem Mieter mindestens 15 Tagen vor ihrem Inkrafttreten bekanntgemacht.

Artikel 9 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

§ 1. Wann soll die Zahlung erfolgen ?

Die erste Miete und die erste Vorauszahlung für die Nebenkosten sind vor der Zurverfügungstellung der Wohnung zu zahlen. Die folgenden Mieten, denen der Betrag der Vorauszahlung für die Nebenkosten hinzugefügt wird, sind spätestens am 10. des laufenden Monats zu zahlen.

Für jeden angefangenen Monat wird die ganze Miete geschuldet.

§ 2. Wie soll die Zahlung erfolgen ?

Die Miete ist auf das Konto Nr. zu zahlen. Die Einzahlungs- bzw. Überweisungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

Die Miete kann ebenfalls am Sitz der Gesellschaft (Büros) oder an jedem sonstigen von der Gesellschaft bestimmten Ort gezahlt werden.

§ 3. Nichtzahlung der Miete bzw. der Nebenkosten

Wenn die Miete bzw. die Nebenkosten 20 Tage nach dem festgelegten Datum nicht gezahlt bzw. nicht ganz gezahlt worden sind, werfen die Restschuldbeträge Verzugszinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ohne Mahnung ab.

Diese Verzugszinsen werden ab dem ersten Tag des folgenden Monats bis zum letzten Tag des Monats, in dem die Zahlung getätigt wird, berechnet.

Der Mieter kommt ebenfalls für die Kosten der Erinnerungsschreiben auf (Briefmarken- und Sekretariatskosten).

§ 4. Rückerstattungen

Die vom Mieter zu viel gezahlten Beträge werden ihm zurückgezahlt. Wenn der Zahlungsüberschuss auf die Gesellschaft zurückzuführen ist, so bringen diese Beträge Zinsen ein, die gemäß § 3 berechnet werden.

Artikel 10 – Mietgarantie

Die Mietgarantie beträgt Euro.

Der Mieter:

- zahlt die gesamte Garantie ein, bevor die Wohnung ihm zur Verfügung gestellt wird
- leistet zu diesem Zeitpunkt eine erste Zahlung von 50 % dieses Betrags; der Restbetrag wird in Monatsraten vonEuro gezahlt.
- legt eine Verpflichtung des öffentlichen Sozialhilfeszentrums vor, durch die der Gesellschaft eine gleichwertige Garantie gegeben wird.

Die Gesellschaft legt die vom Mieter gezahlten Beträge auf einem individuellen, zinserträglichen Konto auf den Namen des Mieters bei der "Société régionale wallonne du Logement" an.

Artikel 11 – Bewohnung Unterhalts- und Reparaturarbeiten

§ 1. Grundsätze

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume gemäß Artikel 1728 des Zivilgesetzbuches mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu bewohnen und zu benutzen.

Der Mieter ist verpflichtet, sich an die Bestimmungen der Hausordnung, von welcher ein von den Vertragsparteien unterzeichnetes Exemplar dem Mietvertrag beigelegt wird, einzuhalten.

Jegliche Bestimmung der Hausordnung, die im Gegensatz zu den Bestimmungen des vorliegenden Mietvertrags steht, ist ohne Wert.

§ 2. Unterhalts- und Reparaturarbeiten

Die kleinen Reparatur- und die normalen Unterhaltsarbeiten gehen zu Lasten des Mieters. Die solchen vom Mieter gewünschten Innenarbeiten wie Anstreichen und Tapezieren gehen ebenfalls zu seinen Lasten.

Die Wartung der Gasanlagen zur sanitären Warmwassererzeugung und der damit verbundenen Leitungen wird von der Gesellschaft übernommen, sofern die Wohnung schon am Anfang der Mietverhältnisse mit diesen Anlagen ausgerüstet war bzw. wenn diese Geräte während der Mietverhältnisse von der Gesellschaft installiert worden sind.

Die Reparaturarbeiten, die sich aus der normalen Abnutzung oder der Überalterung ergeben, bzw. die infolge höherer Gewalt oder eines Konstruktionsfehlers entstanden sind, gehen zu Lasten des Vermieters.

§ 3. Technische Vorschriften

Zur Benutzung und Wartung der technischen Anlagen wie Strom-, Heiz-, Warmwassererzeugungs-, Belüftungsanlagen und Auszüge verpflichtet sich der Mieter, die von den Herstellern und Installateuren gegebenen Vorschriften sowie die Anweisungen der Gesellschaft zu beachten.

§ 4. Mieter, der die Unterhaltsarbeiten versäumt.

Wenn der Mieter die Unterhalts- und Reparaturarbeiten, die zu seinen Lasten gehen, nicht rechtzeitig ausführt bzw. ausführen läßt, ist die Gesellschaft berechtigt, sie für Rechnung des Mieters selbst ausführen zu lassen.

Sie sendet vorher eine Mahnung per Einschreiben, durch die dem Mieter eine Frist von mindestens 15 Tagen, außer in besonderen Dringlichkeitsfällen, gewährt wird, um seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Der Mieter muss die so ausgelegten Ausgaben innerhalb des Monats deren Berechnung zurückzahlen.

§ 5. Meldepflicht bei Schäden – Reparaturarbeiten

Bei Entstehung eines Schadens muss der Mieter der Gesellschaft mitteilen, welche Reparaturen notwendig sind und zu ihren Lasten gehen.

Falls er die Gesellschaft nicht informiert hat, gilt der Mieter als persönlich verantwortlich für eine eventuelle Verschlimmerung des Zustands der Mieträume.

Bei Einbruchversuchen oder Vandalismustaten übernimmt der Eigentümer, wenn dem Mieter kein Verschulden zu Last fällt und sofern nichts Anderes vereinbart worden ist, die Reparaturkosten für die Schäden. Der Mieter meldet sofort der Polizei den Diebstahl und die Schäden. Er benutzt das Polizeiprotokoll als Beweismittel und übermittelt es seinem Versicherungsträger und dem Eigentümer.

§ 6. Freier Zugang zu den Mieträumen

Der Mieter verpflichtet sich, den Beauftragten der Dienstleistungsfirmen, die mit der Wartung, dem Ablesen und dem Abbau der Zähler und sonstigen Geräte sowie mit jeglicher Wartung beauftragt sind, während der ganzen Mietzeit freien Zugang zu lassen.

Der Antrag auf den Zugang zur Wohnung wird dem Mieter von der Gesellschaft mindestens 8 Tage vor dem für den Besuch des Beauftragten vorgesehenen Datum geschickt.

Artikel 12 – Von der Gesellschaft ausgeführte Arbeiten

Der Mieter muss die Ausführung jeglicher Arbeiten, die für Rechnung der Gesellschaft im Laufe der Mietzeit unternommen werden, ohne Schadensersatz dulden, auch wenn deren Fertigstellungsfrist 40 Tage überschreitet.

Die Fertigstellungsfristen der Arbeiten werden dem Mieter mindestens 30 Tage vor deren Ausführung mitgeteilt, außer bei höherer Gewalt.

Wenn die Arbeiten ihrer Art wegen die Mietsache unbewohnbar machen, schlägt die Gesellschaft dem Mieter eine andere Unterkunft für die Dauer der Arbeiten vor.

Artikel 13 – Bauliche Veränderungen durch den Mieter**§ 1. Grundsätze**

Es darf keine bauliche Veränderung an der Wohnung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Gesellschaft unternommen werden.

Jede bauliche Veränderung, auch wenn sie zugelassen worden ist, muss den Regeln der Baukunst entsprechen und unter Einhaltung der Gesetze und Regelungen (zum Beispiel im Bereich des Städtebaus und der Sicherheit) auf die einzige Verantwortung des Mieters ausgeführt werden.

§ 2. Instandsetzung der Wohnung

Bei einer von der Gesellschaft zugelassenen baulichen Veränderung kann der Mieter am Ende der Mietverhältnisse entweder die Wohnung in ihren ursprünglichen Zustand wiedersetzen, oder die vorgenommenen baulichen Veränderungen ohne Anspruch auf eine Entschädigung der Gesellschaft überlassen.

Bei einer ohne die schriftliche vorherige Zustimmung der Gesellschaft vorgenommenen baulichen Veränderung kann die Gesellschaft jederzeit verlangen, dass der Mieter die Wohnung in ihren ursprünglichen Zustand wiedersetzt, ohne dass dieser Anspruch auf eine Entschädigung erhält.

Artikel 14 – Dach und Fassade der Wohnung

Außer mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft darf der Mieter weder das Dach noch die Fassade noch jeglichen Außenteil der Mietsache benutzen, um dort etwas anzubringen, was es auch immer sein mag.

Artikel 15 – Klagen un Überbauten

Der Mieter muss der Gesellschaft jede Klage der Nachbarn oder der Verwaltungsbehörden sowie jeglichen Überbau, der die Wohnung betrifft, sofort mitteilen.

Artikel 16 – Brandversicherung

§ 1. Der Mieter verpflichtet sich, eine "Brand-Vollversicherung" abzuschließen, die sowohl für Hausrat als auch für seine Mietverantwortung während der ganzen Bewohnungszeit haftet,.

Die folgenden Gefahren müssen abgesichert werden:

- Brand und Nebenrisiken
- Sturm und Hagel
- Gewässerschaden
- Glasbruch
- Immobilienhaftpflicht

Der Mieter muss eine ausreichende Absicherung vorsehen, um im Schadensfall eine Vollentschädigung zu gewährleisten (Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes).

§ 2. Falls die Gesellschaft dem Mieter schriftlich mitteilt, dass sie für die Wohnung eine "Brand-Vollversicherung" mit Einspruchsverzicht gegenüber dem Mieter abgeschlossen hat, muss die "Brand-Vollversicherung" des Mieters nur die von der Gesellschaft nicht abgedeckten Risiken absichern, insbesondere den Hausrat und die Klagen der Nachbarn.

§ 3. Jederzeit kann die Gesellschaft die folgenden Unterlagen von dem Mieter verlangen:

- eine Abschrift seiner Versicherungspolice;
- der Beweis der Zahlung der Versicherungsprämie.

Artikel 17 – Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann dem vorliegenden Mietvertrag jederzeit ein Ende setzen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmitteilung folgt.

Diese Kündigungsfrist kann nach der Kündigungsmitteilung in gegenseitigem Einvernehmen verändert werden.

Beim Ableben des Mieters wird der Mietvertrag von Rechts wegen aufgelöst.

Artikel 18 – Kündigung durch die Gesellschaft

Die Gesellschaft kann dem vorliegenden Mietvertrag jederzeit ein Ende setzen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt wird und ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Kündigungsmitteilung folgt.

Die Gesellschaft muss den Mieter anhören, wenn dieser es wünscht.

Die Kündigung muss begründet sein. Als Begründung gelten insbesondere die folgenden Tatsachen:

- 1° der Mieter benutzt nicht die Wohnung persönlich gemäß Artikel 1, 2 und 3;
- 2° der Mieter verweigert die Erteilung der zur Berechnung der Miete notwendigen Auskünfte oder Genehmigungen;
- 3° es wurden falsche oder unvollständige Erklärungen bezüglich der Haushaltszusammensetzung oder der zur Berechnung der Miete notwendigen Auskünfte gemacht;
- 4° bei einer in einer "AVJ"-Zelle (Hilfe zur Bewältigung der Aktivitäten des täglichen Lebens) eingegliederten Wohnung wurde die Dienstleistungsvereinbarung zwischen dem Mieter und der Vereinigung, die die "AVJ"-Zelle verwaltet, aufgelöst;
- 5° die Wohnung ist für Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit speziell eingerichtet und wurde einer Person vermietet, die dieser Kategorie nicht angehört, und eine Person mit eingeschränkter Beweglichkeit bewirbt sich bei der Gesellschaft. In diesem Fall müssen verschiedene Bedingungen erfüllt werden, nämlich:
 - a - kein Mitglied des Haushalts des betreffenden Mieters gehört dieser Personenkategorie an;
 - b - nicht nur hat sich eine Person mit eingeschränkter Beweglichkeit bei der Gesellschaft um eine Wohnung beworben, sondern erfüllt auch alle Bedingungen, damit ihr eine solche Wohnung zugewiesen wird;
 - c - es gibt keine andere freie Wohnung, die für diese Person angepasst ist.

Der Mieter kann die Wohnung vorzeitig verlassen, vorausgesetzt, dass er der Gesellschaft per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief eine Gegenkündigung mit einmonatiger Frist, die ab dem ersten Tag des Monats läuft, der auf den Monat der Gegenkündigungsmitteilung folgt, übermittelt.

Artikel 19 - Anbringung von Plakaten und Besichtigung der Wohnung

Während der ganzen Kündigungsfrist hat die Gesellschaft das Recht, Plakaten auf die Fassade anzubringen und die Wohnung und ihren zugehörigen Bereiche zweimal zwei Stunden pro Woche besichtigen zu lassen.

Der Mieter und die Gesellschaft bestimmen eine dieser Besichtigungszeiten.

Artikel 20 - Wirksamkeit der Mietvertragsauflösung

Jede Auflösung des vorliegenden Mietvertrags kann den Personen, die mit dem Mieter zusammenwohnen, von Rechts wegen entgegengehalten werden, mit Ausnahme seines Ehepartners bzw. der Person, mit der er im Sinne von Artikel 1475 ff. des Zivilgesetzbuches gesetzlich zusammenwohnt, vorausgesetzt, dass die Gesellschaft Kenntnis von dieser Ehe oder diesem gesetzlichen Zusammenwohnen hat.

Artikel 21 – Ortsbefund beim Auszug

§ 1. Bevor der Mieter die Wohnung an die Gesellschaft zurückgibt, wird ein Ortsbefund folgenderweise aufgestellt:

- Entweder auf gütlichem Wege von der Gesellschaft und dem Mieter (oder dessen Vertreter mit formgerechter Vollmacht)
- von einem in gegenseitigem Einvernehmen bezeichneten Fachmann, wobei die Gesellschaft und der Mieter jeweils für die Hälfte der Kosten aufkommen.

§ 2. Wenn der Mieter der Gesellschaft die Schlüssel der gemieteten Wohnung schon abgegeben hat und am für den Ortsbefund vorgesehenen Tag abwesend ist, so meldet die Gesellschaft per Einschreibebrief an die neuste von ihm mitgeteilte Anschrift ein anderes Datum für diesen Ortsbefund.

Bei erneuter Abwesenheit des Mieters kann der Ortsbefund auf gültige Weise vorgenommen werden. Damit dieser den gleichen Wert wie ein kontradiktorischer Ortsbefund erhält, muss er von der Gesellschaft in Gegenwart eines Beauftragten des "Société wallonne du Logement" aufgestellt werden.

Artikel 22 – Mietgarantie am Ende des Mietvertrags

§ 1. Falls der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist (Zahlung der Miete, der Nebenkosten, Instandhaltung der Mietsache, usw.) darf die Gesellschaft über das Garantiekonto, sowohl was das Kapital als auch was die Zinsen betrifft, verfügen, auf Vorlage der folgenden Dokumenten an die "Société wallonne du Logement":

- entweder ein schriftliches Einverständnis, das frühestens am Ablauf des Mietvertrags erstellt worden ist,
- oder die Abschrift eines vollstreckbaren richterlichen Beschlusses.

§ 2. Die Garantie (Kapital und Zinsen) muss dem Mieter zur Verfügung gestellt werden, wenn dieser allen seinen sich vom Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen nachgekommen ist.

Artikel 23 – Kontrolle

Die Beauftragten der Gesellschaft und der "Société wallonne du Logement" sind dazu berechtigt, die Wohnung und deren zugehörigen Bereiche zu besichtigen, um die ordnungsmäßigen Erfüllung der sich vom Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen, die Einhaltung der von der geltenden Regelung auferlegten Verpflichtungen, die Durchführung der genehmigten Arbeiten und den Zustand der Mieträume zu überprüfen.

Der Mieter muss mindestens 48 Stunden vor dem Besuch verständigt werden.

Artikel 24 – Streitigkeiten zwischen Nachbarn

Weder die "Société wallonne du Logement" noch die Gesellschaft sind befugt, Streitigkeiten zwischen Nachbarn zu schlichten.

Artikel 25 – Steuerbestimmungen

§ 1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobiliensteuervorabzug geht zu Lasten der Gesellschaft.

Wenn der Mieter Anspruch auf ein Nachlass auf den Immobiliensteuervorabzug haben kann, so füllt er ein Antragsformular aus und übermittelt dieses der Gesellschaft.

Die Gesellschaft reicht den Antrag bei dem Ministerium der Finanzen ein.

Die Gesellschaft zahlt dem Mieter den vom Ministerium der Finanzen erstatteten Betrag zurück oder zieht diesen Betrag von den eventuell geschuldeten Beträgen ab.

§ 2. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

Artikel 26 – Anfechtungen

Jegliche Anfechtung des vorliegenden Mietvertrags gehört zum Zuständigkeitsbereich der Gerichte des Wohnortes.

AUSGEFERTIGT AM:

IN:

In drei originalen Exemplaren. Jeder Unterzeichner des Vertrags erkennt, dass er ein Exemplar erhalten hat.

Gesehen, um dem Ministerialerlass vom 15. Juni 2001 zur Festlegung des Mustermietvertrags für die Vermietung von Sozialmietwohnungen, die von Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwaltet werden, beigelegt zu werden.

Namur, den 15. Juni 2001

M. DAERDEN

—
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2001 — 1979

[C – 2001/27420]

**15 JUNI 2001. — Ministerieel besluit
tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de sociale woningen
beheerd door de openbare huisvestingsmaatschappijen**

De Minister van Huisvesting,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 61 en 94;

Gelet op het besluit van 25 februari 1999 inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen, inzonderheid op artikel 14:

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 11 september 2000;

Gelet op het advies 30.750/4 van de Raad van State, gegeven op 26 februari 2001,

Besluit :

Artikel 1. De openbare huisvestingsmaatschappijen verhuren de sociale woningen die ze op grond van de hierbij gevoegde type-huurovereenkomst beheren.

Art. 2. Het ministerieel besluit van 6 december 1983 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen, gewijzigd bij het besluit van de Waalse Regering van 10 juni 1993, wordt opgeheven.

Art. 3. Dit besluit is van toepassing op de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2002 worden gesloten.

Namen, 15 juni 2001.

M. DAERDEN

—

Bijlage

TYPE-HUUROVEREENKOMST

1. Tussen de maatschappij

gelegen (maatschappelijke zetel) :

Door de "Société wallonne du Logement" erkende openbare huisvestingsmaatschappij, vertegenwoordigd door

Hierna "DE MAATSCHAPPIJ" genoemd

en

2. De heer

en Mevrouw

Woonachtig :

die zich hoofdelijk en ondeelbaar verplichten,
hierna "DE HUURDER" genoemd,

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Artikel 1. Sociaal karakter van de woning

De maatschappij verhuurt een sociale woning dank zij een tegemoetkoming van het Waalse Gewest.

De woning werd toegewezen rekening houdende o.m. met de sociale, gezins- en financiële toestand van de huurder.

Voor de duur van de huur, de berekening van de huurprijs en de huurlasten alsmede de modaliteiten om de huurwaarborg samen te stellen, gelden bijzondere regels die door de Waalse Regering worden bepaald. Deze regels kunnen in voorkomend geval tijdens de huur gewijzigd worden.

Deze huurovereenkomst stemt met het model gevoegd bij het ministerieel besluit van overeen, dat de maatschappij in acht moet nemen.

Artikel 2. Beschrijving van de woning

De maatschappij biedt de huurder

- een huis
- een appartement

te huur aan,

gelegen straat), nr.
 bus te (postcode en gemeente)

De woning bestaat uit hal, keuken, woonkamer, veranda,
 badkamer, slaapkamer(s), wc, zolder, stookplaats, kelder(s), garage.

Een plaatsbeschrijving wordt vóór de terbeschikkingstelling van de woning opgesteld :

- in der minne door de maatschappij en de huurder,
 door een gezamenlijk gekozen expert, waarbij de huurder en de maatschappij ieder de helft van de kosten betalen.

Deze plaatsbeschrijving blijft aan onderhavig huurcontract gehecht.

Artikel 3. Bestemming van de woning

De woning wordt door de huurder betrokken als privé-woning. Het is verboden er een andere bestemming aan te geven.

Artikel 4. Bewoning

De huurder is ertoe gehouden de woning persoonlijk te bewonen. De woning moet zijn verblijfplaats en woonplaats zijn. Zelfs bij overlijden mag hij het genot van de woning onder welke titel ook niet overdragen. De huurder mag de woning, of een deel ervan, niet in onderhuur geven, noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk afstaan.

De woning mag als hoofdverblijfplaats slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder, die hun woonplaats daar gekozen hebben en als dusdanig bij de maatschappij aangegeven zijn.

Dit gezin is bij de aanvang van deze huurovereenkomst samengesteld als volgt :

| Naam en voornaam | Geboortedatum | Bloed-, aanverwantschap, |
|------------------|---------------|--------------------------------|
| | | Huurder |
| | | |
| | | |
| | | |

Iedere wijziging die zich tijdens de huur van de woning in deze gezinssamenstelling voordoet moet binnen acht dagen aan de maatschappij schriftelijk medegedeeld worden.

Artikel 5. Eigendom van een andere woning

Indien de huurder of één van de gezinsleden, die de woning betrekken, tot het genot van de volle eigendom, van vruchtgebruik of erfpacht van een woning komt, dient hij deze verandering binnen één maand aan de maatschappij mede te delen.

Artikel 6. Duur

Deze huurovereenkomst treedt in werking op

De woning wordt ter beschikking van de huurder gesteld indien volgende voorwaarden vervuld zijn :

- ondertekening van de plaatsbeschrijving (zie artikel 2)
- samenstelling van de huurwaarborg (zie artikel 10)
- betaling van de huurprijs voor de eerste maand (zie artikel 9)

Deze huurovereenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

Artikel 7. Berekening van de huurprijs

§ 1. Principes

De huurprijs wordt berekend overeenkomstig de regelgeving betreffende de bepaling van de huurprijs van de sociale woningen gelegen op het grondgebied van het Waalse Gewest.

§ 2. Huurprijs vanaf het begin van de huurovereenkomst

De maandelijkse huur op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst bedraagt euro.

Een berekeningsfiche met de wijze waarop deze huurprijs is vastgesteld, wordt bij de ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder bezorgd.

§ 3. Herziening van de huurprijs

De huurder deelt de maatschappij ieder element mede dat de berekening van de huurprijs kan beïnvloeden zoals de wijzigingen in zijn inkomen en het inkomen van de leden van zijn gezin.

De maatschappij herzielt de huurprijs op 1 januari van elk jaar en in de bij de regelgeving bepaalde gevallen.

Een berekeningsfiche met de wijze waarop de huurprijs is herzien, wordt uiterlijk op 15 december vóór de jaarlijkse wijziging van de huurprijs aan de huurder toegestuurd.

Artikel 8. Huurlasten

Naast de huurprijs dient de huurder huurlasten te betalen (onkosten en verbruikskosten).

De betaling van de huurlasten wordt verricht d.m.v. maandelijkse voorafbetalingen die aan de huurprijs worden toegevoegd. De huurlasten worden jaarlijks door de maatschappij afgerekend.

Op de datum van inwerkingtreding van deze huurovereenkomst bedraagt de maandelijkse voorafbetaling euro.

De jaarlijkse voorafbetalingen worden jaarlijks herzien en minstens vijftien dagen voordat ze van kracht worden aan de huurder medegedeeld.

Artikel 9. Betaling van de huur en van de huurlasten

§ 1. Tijdstip voor de betaling

De eerste huur en de eerste voorafbetaling voor de huurlasten moeten vóór de terbeschikkingstelling van de woning verrekend worden. De volgende huurprijzen, vermeerderd met de voorafbetaling voor de huurlasten moeten uiterlijk op de tiende van de lopende maand worden betaald.

De huur voor iedere maand die reeds begonnen is, blijft volledig verschuldigd.

§ 2. Wijze van betaling

De huurprijs is betaalbaar door storting op rekeningnummer nr.

De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huur kan ook betaald worden bij de zetel (bureau) van de maatschappij of bij iedere door de maatschappij aangewezen plaats.

§ 3. Niet-betaling van de huur of van de huurkosten

Indien de huur of de huurlasten binnen 20 dagen na de bepaalde datum niet betaald of onvolledig betaald worden, worden de achterstallige bedragen zonder aanmaning met de wettelijke rente vermeerderd.

Deze nalatighedsinterest wordt berekend vanaf de eerste dag van de volgende maand tot de laatste dag van de maand in de loop waarvan de betaling wordt verricht.

De huurder dient de kosten voor de rappelbrieven te dragen (postzegels en secretariaatkosten).

§ 4. Terugbetalingen

De te hoge bedragen die door de huurder werden betaald, moeten terugbetaald worden. Indien de betaling van het te hoge bedrag aan de maatschappij toe te schrijven is, moeten de bedoelde bedragen met rente vermeerderd worden.

Artikel 10. Huurwaarborg

De huurwaarborg bedraagt euro.

De huurder :

stort de volledige waarborg vóór de terbeschikkingstelling van de woning;

verricht een eerste storting van 50 % van dit bedrag, het saldo wordt d.m.v maandelijkse afbetalingen van euro gestort;

legt een verbintenis van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn voor waarbij aan de maatschappij een gelijkwaardige waarborg wordt verleend.

De maatschappij stort de door de huurder betaalde bedragen op een persoonlijke rekening die intresten opbrengt en geopend is op naam van de huurder bij de "Société wallonne du Logement".

Artikel 11. Bewoning, onderhoud en herstellingen**§ 1. Principes**

De huurder verbindt zich ertoe de woning te betrekken en te gebruiken als een goede huisvader in de zin van artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder wordt ertoe gehouden zich te schikken naar de bepalingen van het binnenhuisreglement waarvan één exemplaar dat door partijen ondertekend wordt, bij de huurovereenkomst wordt gevoegd.

Elke bepaling van het binnenhuisreglement dat in strijd is met de bepalingen van deze huurovereenkomst is ongeldig.

§ 2. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

Bovenbedoelde herstellingen en het gewone onderhoud zijn ten laste van de huurder. De door de huurder gewenste schilder- en behangwerken binnenshuis zijn ook te zijnen laste.

Het onderhoud van gasapparaten voor de productie van warm water en de buizen die daarvoor werden aangelegd worden door de maatschappij onderhouden voor zover het gaat om apparaten die in de woning aanwezig waren bij het begin van de huurovereenkomst of die door de maatschappij aangebracht werden in de loop van die overeenkomst.

Herstellingen die het gevolg zijn van de normale sleet, van de ouderdom, van overmacht en van een gebrek van het onroerend goed zijn ten laste van de verhuurder.

§ 3. Technische voorschriften

Voor het gebruik en het onderhoud van de technische installaties zoals elektriciteit, verwarming, voor warm water, verluchting, en de liften verbindt de huurder er zich toe de door de fabricanten en de installateurs opgelegde voorschriften en de richtlijnen van de maatschappij na te leven.

§ 4. Huurder die nalaat onderhoudswerken te verrichten

Indien de huurder de onderhouds- en herstellingswerken die te zijnen laste zijn niet tijdig verricht of laat verrichten, heeft de maatschappij het recht om ze zelf op kosten van de huurder te laten verrichten.

Vooraf stuurt ze een ingebrekestelling op bij aangetekend schrijven, behalve bij een bijzondere dringende noodzakelijkheid, waarbij een termijn van minstens vijftien dagen wordt gegeven om de werken uit te voeren.

De huurder moet aan de maatschappij de bedragen terugbetalen die uitgegeven werden, binnen een maand nadat de factuur werd opgesteld.

§ 5. Verplichting om de maatschappij in te lichten bij schade – Herstelling

De huurder moet, zodra beschadiging optreedt, de maatschappij inlichten over de herstelwerken die te haren laste zijn en die nodig blijken.

Indien de huurder nagelaten heeft de maatschappij te verwittigen, wordt hij persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het verslechteren van de toestand van het verhuurde goed.

Bij inbraakpogingen of wanneer daden van vandalisme worden begaan, gaan de herstelkosten voor de ontstane schade ten laste van de eigenaar zo er geen fout van de huurder wordt vastgesteld en behalve andersluidende bepaling. De huurder zorgt ervoor de diefstal en de schade onmiddellijk bij de politie aan te melden. Hij gebruikt het aldus opgestelde proces-verbaal als bewijsmiddel dat hij aan zijn verzekeraar en aan de eigenaar overmaakt.

§ 6. Vrije toegang tot de woning

De huurder verbindt zich er tijdens de hele duur van de huurovereenkomst toe vrije toegang te verlenen aan de afgevaardigden van de dienstenmaatschappijen die belast zijn met het onderhoud, de opname en de verwijdering van de tellers en andere apparaten, en met andere onderhoudswerken.

De vraag om toegang tot de woning te krijgen wordt door de maatschappij aan de huurder overgemaakt minstens acht dagen vóór de datum waarop de afgevaardigde langskomt.

Artikel 12. Werken uitgevoerd door de maatschappij

De huurder moet zonder schadeloosstelling de uitvoering van alle werken verricht in opdracht van de maatschappij tijdens de huurovereenkomst verdragen, zelfs als de uitvoeringstermijnen langer duren dan veertig dagen.

De uitvoeringstermijnen van de werken worden aan de huurder medegedeeld minstens dertig dagen vóór hun uitvoering, behalve bij overmacht.

Indien de werken van dien aard zijn dat ze het goed onbewoonbaar maken, stelt de maatschappij aan de huurder voor de duur van de werkzaamheden een nieuwe huisvesting voor.

Artikel 13. Verbouwingen uitgevoerd door de huurder**§ 1. Beginselen**

Geen enkele verbouwing mag in de woning worden verricht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door de maatschappij.

Verbouwingen, zelfs indien toegelaten, moeten verricht worden volgens de regels van goed vakmanschap en met inachtneming van de wetten en verordeningen (bijvoorbeeld inzake stedenbouw of veiligheid), en vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder alleen.

§ 2. Herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat

Indien de verbouwing toegelaten is door de maatschappij, mag de huurder op het einde van de huurovereenkomst ofwel de woning in zijn oorspronkelijke staat herstellen ofwel de verrichte verbouwingswerken aan de maatschappij overlaten, zonder op enige vergoeding aanspraak te kunnen maken.

Bij verbouwingswerken die plaatsvinden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door de maatschappij, heeft die maatschappij het recht om op elk ogenblik te eisen dat de huurder de woning in zijn oorspronkelijke staat herstelt zonder dat hij aanspraak kan maken op enige vergoeding.

Artikel 14. Daken en gevels van de woning

Behoudens voorafgaande geschreven machtiging van de maatschappij, mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak van het gebouw, op de gevel noch op elke andere, buiten het hoofdgebouw gelegen, plaats van het gehuurde goed.

Artikel 15. Verhaal en aanmatigingen van macht

Elk verhaal van de buren of van de administratieve overheden alsook elke aanmatiging van macht t.a.v. de woning moeten onverwijld door de huurder meegegeeld worden aan de maatschappij.

Artikel 16. Brandverzekering

§ 1. De huurder verbindt zich ertoe een verzekeringspolis van het type "omnium brand" af te sluiten welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn aansprakelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode waarin hij het goed huurt.

Volgende risico's moeten gedekt zijn :

- ◆ brand en bijkomende risico's;
- ◆ hagel- en stormschade;
- ◆ waterschade;
- ◆ glasbreuk;
- ◆ burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

De huurder moet in het contract het kapitaal voorzien dat hem een volledige vergoeding waarborgt in geval van ramp (totaalkosten voor de wederopbouw van het gebouw).

§ 2. Indien de maatschappij de huurder schriftelijk meedeelt dat zij voor het gebouw een "omnium brandverzekering" heeft afgesloten, die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen de risico's verzekeren die niet door de maatschappij gedekt zijn en namelijk zijn inboedel en het verhaal van de buren.

§ 3. De maatschappij kan elk ogenblik de huurder verzoeken :

- haar een afschrift van zijn verzekeringspolis te overhandigen;
- het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie te verstrekken.

Artikel 17. Opzegging betekend door de huurder

De huurder kan voorliggende huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits hij bij aangetekende brief een opzegging van drie maanden betekent die begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin die werd gezonden.

Na kennisgeving van de opzegging kan die opzeggingstermijn in onderlinge overeenstemming worden gewijzigd.

De huurovereenkomst houdt van ambtswege op bij het overlijden van de huurder.

Artikel 18. Opzegging betekend door de maatschappij

De maatschappij kan voorliggende huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits zij bij aangetekende brief een opzegging van drie maanden betekent die begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin die werd gezonden.

De maatschappij moet de huurder verhoren indien die laatste het vraagt.

De opzegging moet gegrond zijn. De volgende redenen kunnen worden ingeroepen :

- 1° de woning wordt niet door de huurder zelf betrokken, overeenkomstig de artikelen 1, 2 en 3;
- 2° de huurder weigert inlichtingen of vergunningen te verstrekken die noodzakelijk zijn voor de berekening van de huurprijs;
- 3° de huurder verstrekt verkeerde of onvolledige inlichtingen betreffende de samenstelling van het gezin of de berekening van de huurprijs;
- 4° indien de woning opgenomen wordt in een "AVJ"-cel (hulpverlening in het kader van het dagelijks leven), de ontbinding van de dienstovereenkomst aangegaan tussen de huurder en de vereniging die de "AVJ"-cel beheert;
- 5° indien de woning speciaal aangepast is voor personen met beperkte beweeglijkheid en indien die verhuurd werd aan een persoon die niet tot deze categorie behoort, het feit dat een persoon met beperkte beweeglijkheid zijn kandidatuur indient bij de maatschappij. Verschillende voorwaarden moeten in dit laatste geval in acht worden genomen, namelijk :

- a) geen lid van het gezin van de betrokkene mag tot bovenvermelde categorie behoren;
- b) een persoon met beperkte beweeglijkheid moet niet alleen zijn kandidatuur hebben ingediend bij de betrokken maatschappij met het oog op het verkrijgen van een woning maar moet ook aan alle voorwaarden voor die verkrijging voldaan;
- c) geen andere voor die persoon aangepaste woning mag vacant zijn.

De huurder mag de woning eerder verlaten op voorwaarde dat hij bij aangetekende brief een tegenopzegging met een duur van één maand betekent aan de maatschappij, die begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin die werd gestuurd.

Artikel 19. Aanplakkingen en bezoeken

Gedurende de hele duur van de opzegging heeft de maatschappij het recht om affiches aan te plakken op de gevel en om de woning en haar aanhorigheden tweemaal twee uur per week te laten bezoeken.

Eén van die twee bezoeken wordt vastgesteld door de huurder en de maatschappij.

Artikel 20. Tegenstelbaarheid van de ontbinding van de huurovereenkomst

Elke ontbinding van voorliggende huurovereenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan de personen die met de huurder samenwonen, met uitzondering van zijn echtgenoot of zijn wettelijk samenwonende in de zin van artikelen 1475 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op voorwaarde dat de maatschappij op de hoogte is van dat huwelijk of van die wettelijke samenwoning.

Artikel 21. Plaatsbeschrijving van uittreding

§ 1. Een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voordat de woning wordt teruggegeven door de huurder aan de maatschappij :

- hetzij in der minne, door de maatschappij en de huurder (of zijn vertegenwoordiger, die moet beschikken over een in behoorlijke vorm gestelde volmacht),
- hetzij een in onderlinge overeenstemming aangewezen deskundige, met dien verstande dat de maatschappij en de huurder ieder de helft van de kosten dragen.

§ 2. Indien de huurder de sleutels van de gehuurde woning al heeft teruggegeven aan de maatschappij en indien hij afwezig is op de datum voorzien voor de plaatsbeschrijving van uittreding, wordt hem een tweede datum betekend door de maatschappij bij aangetekende brief die wordt gestuurd aan het laatste meegedeelde adres.

Indien de huurder opnieuw afwezig is, mag de plaatsbeschrijving van uittreding op geldige wijze uitgevoerd worden. Om dezelfde waarde te hebben als een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, moet ze door de maatschappij opgemaakt worden in tegenwoordigheid van een afgevaardigde van de "Société wallonne du Logement" (Walse Huisvestingsmaatschappij).

Artikel 22. Huurwaarborg op het einde van de huurovereenkomst

§ 1. Bij een eventuele tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen (betaling van de huurprijs, van de huurlasten, onderhoud van het gehuurde goed, ...) mag de maatschappij beschikken over de waarborgrekening, zowel in hoofsom als in rente, tegen overlegging aan de "Société wallonne du Logement" :

- hetzij van een schriftelijke overeenkomst opgemaakt op z'n vroegst op het einde van de huurovereenkomst,
- hetzij van een afschrift van een uitvoerbare rechterlijke beslissing.

§ 2. De waarborg (hoofdsom en rente) zal ter beschikking van de huurder moeten worden gesteld bij voldoening van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortkomen.

Artikel 23. Controle

De afgevaardigden van de maatschappij en van de "Société wallonne du Logement" hebben het recht om de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om controle te houden op de goede uitvoering van de verplichtingen die voortkomen uit de huurovereenkomst, op de inachtneming van de verplichtingen voortvloeiende uit de toepasselijke regelgeving, op de uitvoering van de goedgekeurde werken en op de staat van de verhuurde woning.

De huurder moet worden gewaarschuwd ten minste 48 uur vóór het bezoek.

Artikel 24. Geschillen tussen buren

Noch de "Société wallonne du Logement" noch de maatschappij zijn bevoegd om geschillen tussen buren te beslechten.

Artikel 25. Fiscale bepalingen**§ 1. Onroerende voorheffing**

De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij.

Indien de huurder in aanmerking komt voor een vermindering van de onroerende voorheffing, moet hij het aanvraagformulier invullen en het overhandigen aan de maatschappij.

De aanvraag wordt dan door de maatschappij ingediend bij het Ministerie van Financiën.

Het door het Ministerie van Financiën teruggegeven bedrag wordt aan de huurder terugbetaald door de maatschappij of wordt afgetrokken van de eventueel verschuldigde bedragen.

§ 2. Registratie van de huurovereenkomst

De registratiekosten vallen ten laste van de huurder.

Artikel 26. Betwistingen

Elke betwisting betreffende voorliggende overeenkomst valt onder de bevoegdheid van de Rechtbanken van de plaats waar de woning gevestigd is.

OPGEMAAKT OP :

TE :

In drie originele exemplaren, waarvan één exemplaar overhandigd werd aan elke partij.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 15 juni 2001 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de sociale woningen beheerd door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 15 juni 2001.

M. DAERDEN

MINISTERE WALLON DE L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS

F. 2001 — 1980

[C — 2001/27419]

12 JUILLET 2001. — Arrêté du Gouvernement wallon fixant l'objet, la composition et le fonctionnement de la Commission technique d'avis sur les travaux d'insonorisation visée par l'article 3, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2001 fixant les mesures d'accompagnement relatives aux immeubles d'habitation situés dans la deuxième zone (zone B) du plan d'exposition au bruit des aéroports relevant de la Région wallonne

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 23 juin 1994 relatif à la création et à l'exploitation des aéroports et aérodromes relevant de la Région wallonne;

Vu la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, notamment l'article 1^{er} bis;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2001 fixant les mesures d'accompagnement relatives aux immeubles d'habitation situés dans la deuxième zone (zone B) du plan d'exposition au bruit des aéroports relevant de la Région wallonne, notamment l'article 3, § 5;

Considérant que par l'article 3, § 5, de l'arrêté du Gouvernement précité, une Commission technique est instituée en vue de remettre des avis et d'établir des rapports d'évaluation relatifs aux travaux d'insonorisation autour des aéroports relevant de la Région wallonne;