

Bijlage II

1. Brevetten, getuigschriften en duur van de ervaring vereist voor de evolutie in de weddenschalen.
2. Getuigschrift TAG (gaspak en masker van lange duur).
3. Brevet van sergeant afgeleverd door een erkend opleidingscentrum zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 5 oktober 1985 betreffende de provinciale opleidingscentra voor de brandweerdiensten.
4. Getuigschrift van gekwalificeerde technicus met twee jaar ervaring in een van de werkplaatsen van de Brandweerdienst.
5. Getuigschrift « RISK ».
6. Brevet van adjudant afgeleverd door een erkend opleidingscentrum zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 5 oktober 1985 betreffende de provinciale opleidingscentra voor de brandweerdiensten.
7. Getuigschrift van rampengeneeskunde verkregen in een Belgische universiteit of gelijkwaardig getuigschrift van een buitenlandse universiteit, erkend door het bevoegde ministerie van de 3 respectieve Gemeenschappen.
8. Getuigschrift van grondige kennis van het transmissiematerieel en van de procedure in geval van ramp (personeel van de 100).
9. Brevet van onderluitenant afgeleverd door een erkend opleidingscentrum zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 5 oktober 1985 betreffende de provinciale opleidingscentra voor de brandweerdiensten.
10. Brevet van technicusbrandvoorkoming afgeleverd door een erkend opleidingscentrum zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 5 oktober 1985 betreffende de provinciale opleidingscentra voor de brandweerdiensten.

Gezien om bijgevoegd te worden aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 juni 2002.

De Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Ondergeschikte Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

F.-X. de DONNEA

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken, Vervoer, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

J. CHABERT

Annexe II

1. Brevets, certificats et durée d'expérience requis pour l'évolution dans les échelles de traitement.
2. Certificat TAG (costume anti-gaz et masque de longue durée).
3. Brevet de sergent délivré par un centre de formation agréé tel que visé à l'arrêté royal du 4 octobre 1985 relatif aux centres provinciaux de formation pour les services d'incendie.
4. Certificat de technicien qualifié avec deux ans d'expérience dans un des ateliers du Service d'incendie.
5. Certificat « RISK ».
6. Brevet d'adjudant délivré par un centre de formation agréé tel que visé à l'arrêté royal du 4 octobre 1985 relatif aux centres provinciaux de formation pour les services d'incendie.
7. Certificat de médecine de catastrophe obtenu dans une université belge ou certificat équivalent délivré par une université étrangère, reconnu par le ministère compétent des 3 Communautés respectives.
8. Certificat de connaissance approfondie du fonctionnement du matériel de transmission et des procédures en cas de catastrophe (personnel du 100).
9. Brevet de sous-lieutenant délivré par un centre de formation agréé tel que visé à l'arrêté royal du 4 octobre 1985 relatif aux centres provinciaux de formation pour les services d'incendie.
10. Brevet de technicien en prévention délivré par un centre de formation agréé tel que visé à l'arrêté royal du 4 octobre 1985 relatif aux centres provinciaux de formation pour les services d'incendie.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juin 2002.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

F.-X. de DONNEA

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Travaux publics, du Transport et de la Lutte contre l'Incendie et de l'Aide médicale Urgente,

J. CHABERT

N. 2002 — 2570

[C — 2002/31389]

4 JULI 2002. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financien, gegeven op 24 juni 2002;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 4 juli 2002;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, vervangen bij de wet van 4 juli 1989 en gewijzigd bij de wet van 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de ordonnantie van 21 december 2001 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren slechts werd bekendgemaakt op 1 mei 2002 en dat de financiële toestand van de sector ertoe strekt dat onverwijld een reglementering wordt ingesteld die de sociale verhuurkantoren een financieringswijze kan waarborgen die aan hun behoeften is aangepast;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren worden de volgende wijzigingen aangebracht :

F. 2002 — 2570

[C — 2002/31389]

4 JUILLET 2002. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, modifiée par l'ordonnance du 21 décembre 2001;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 24 juin 2002;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 4 juillet 2002;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, remplacé par la loi du 4 juillet 1989 et modifié par la loi du 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant que l'ordonnance du 21 décembre 2001 modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales n'a été publiée que le 1^{er} mai 2002 et que la situation financière du secteur recommande la mise en place sans délai d'une réglementation garantissant aux agences immobilières sociales un mode de financement adapté à leurs besoins;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. A l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales sont apportées les modifications suivantes :

a) In 1° worden de woorden « 16 januari » vervangen door de woorden « 12 februari ».

b) In 2° worden de woorden « of de Staatssecretaris » ingevoegd tussen de woorden « Minister » en « bevoegd voor Huisvesting ».

c) In 3° worden de woorden « één jaar » vervangen door de woorden « achttien maanden ».

Art. 2. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) punt 3° wordt vervangen door de volgende bepaling : « in voorkomend geval het activiteitenverslag alsmede de rekeningen en de balans van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de erkenning wordt aangevraagd »;

b) punt 8° wordt geschrapt;

c) in punt 12° worden de woorden « bedoeld in artikel 7, 3°, 1° lid, van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, zoals deze werd gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001 » ingevoegd tussen de woorden « het samenwerkingsakkoord » en de woorden « met de gemeente ».

d) in punt 13° worden de woorden « in voorkomend geval » ingevoegd tussen het cijfer « 13° » en de woorden « de lijst met de personeelsleden ».

Art. 3. In artikel 3 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1. de eerste paragraaf wordt vervangen als volgt :

« § 1. Het samenwerkingsakkoord, bedoeld in artikel 7, 3°, 1° lid, van de voormelde ordonnantie van 12 februari 1998 wordt gesloten voor een duur van minstens één jaar en van ten hoogste vijf jaar. Het kan hernieuwd worden. »;

2. in de tweede paragraaf wordt tussen tweede en het derde lid een lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« Al de bijdragen aan woningen samen die op het moment van deze bijdrage voldoen aan de normen van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid en waarvan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn eigenaar zijn of de zakelijke rechten volledig of gedeeltelijk in eigendom hebben, mogen niet meer bedragen dan 20 woningen per sociaal verhuurkantoor als dit minder dan 100 woningen beheert en niet meer dan 20 procent van zijn woningenbestand als het meer dan 100 woningen beheert. De sociale verhuurkantoren die bij de inwerkingtreding van dit besluit evenwel het plafond van woningen afkomstig van gemeenten of OCMW's overschrijden, mogen deze binnen hun bestand behouden, maar mogen geen nieuwe woningen van hetzelfde type overnemen zolang zij zich niet opnieuw onder dit plafond bevinden. »;

3. de tweede paragraaf, tweede lid, tweede streepje, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« — de samenwerkingswijze tussen het sociaal verhuurkantoor en de gemeente of het O.C.M.W., inzonderheid de toewijzingsregels voor een deel van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen aan een doelgroep die door de gemeente of het OCMW en door het sociaal verhuurkantoor gezamenlijk omschreven wordt. »

Art. 4. Artikel 4 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. § 1. De huurovereenkomst die tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor gesloten wordt, moet in overeenstemming zijn met de verhuuringsovereenkomst vervat in bijlage I van dit besluit.

a) Au 1°, les mots « 16 janvier » sont remplacés par les mots « 12 février ».

b) Au 2°, les mots « ou le Secrétaire d'Etat » sont insérés entre les mots « Ministre » et « ayant le Logement dans ses attributions ».

c) Au 3°, les mots « un an » sont remplacés par les mots « dix-huit mois ».

Art. 2. A l'article 2 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

a) le 3° est remplacé par la disposition suivante : « s'il échet, le rapport d'activités et les comptes et bilan de l'avant-dernier exercice précédant celui pour lequel l'agrément est demandé »;

b) le 8° est supprimé;

c) au 12°, les mots « visé à l'article 7, 3°, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales tel que modifié par l'ordonnance du 21 décembre 2001 » sont insérés entre les mots « l'accord de collaboration » et les mots « avec la commune »;

d) au 13°, insérer les mots « s'il échet » entre le nombre « 13° » et les mots « la liste du personnel ».

Art. 3. A l'article 3 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1. le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. L'accord de collaboration visé à l'article 7, 3°, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 12 février 1998 précitée est conclu pour une durée minimale d'un an et maximale de cinq ans. Il est renouvelable. »;

2. au paragraphe 2, est inséré entre l'alinéa 2 et 3, l'alinéa suivant :

« L'ensemble des apports en logements qui, au moment de l'apport, répondent aux normes de l'arrêté de 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et pour lesquels les communes et les centres publics d'aide sociale sont, en tout ou en partie, propriétaires ou titulaires de droits réels ne peut excéder les 20 logements par agence immobilière si celle-ci gère moins de 100 logements et 20 pour cents de son parc de logements si celle-ci gère plus de 100 logements. Toutefois, les agences immobilières sociales qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté, dépassent ce plafond de logements provenant des communes ou des C.P.A.S., pourront les conserver dans leur parc tout en ne pouvant en recueillir d'autres du même type tant qu'ils ne seront en deçà de ce plafond. »;

3. au paragraphe 2, l'alinéa 2, deuxième tiret, est remplacé par la disposition suivante :

« — le mode de collaboration entre l'agence immobilière sociale et la commune ou le C.P.A.S., notamment les modalités d'attribution d'une partie des logements gérés par l'agence immobilière à un public défini conjointement par la commune ou le C.P.A.S. et l'agence immobilière sociale. »

Art. 4. L'article 4 du même arrêté, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. § 1^{er}. Le contrat de location conclu entre le titulaire du droit réel et l'agence immobilière sociale doit être conforme au contrat de location repris à l'annexe I du présent arrêté

De mandaatovereenkomst van beheer voor een woning of een gebouw, die tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor gesloten wordt, moet in overeenstemming zijn met de overeenkomst vervat in bijlage II van dit besluit.

De huurovereenkomst en de overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning die het sociaal verhuurkantoor bindt aan zijn huurder, hetzij deze laatste met de houder van zakelijke rechten, als de woning overeenkomstig bijlage III aan het sociaal verhuurkantoor werd toevertrouwd middels een mandaatovereenkomst van beheer vermelden respectievelijk de bepalingen van de overeenkomsten vervat in de bijlagen IV en V van het besluit.

§ 2. Elke aanvullende bepaling die strijdig is met de bepalingen van deze modelovereenkomsten sluit de betrokken woning uit van het toepassingsgebied van dit besluit. »

Art. 5. Er wordt een hoofdstuk IIIbis ingevoegd dat luidt als volgt :

« HOOFDSTUK IIIbis. — Voorwaarden voor de aankoop door het sociaal verhuurkantoor van gebouwen bestemd voor woningen

Art. 5bis. § 1. Overeenkomstig artikel 3, § 2, 3^e lid, van de ordonnantie mag het sociaal verhuurkantoor een gebouw of een deel van een gebouw slechts aankopen als de aankoopprijs voor dit gebouw lager is dan :

1° 750 euro/m² bruto oppervlakte voor gebouwen of delen van gebouwen waarvan het grootste deel van de oppervlakte bestaat uit woningen van het type studio of met ten hoogste één slaapkamer;

2° 870 euro/m² bruto oppervlakte voor gebouwen of delen van gebouwen waarvan het grootste deel van de oppervlakte bestaat uit woningen met ten hoogste drie slaapkamers;

3° 990 euro/m² bruto oppervlakte voor gebouwen of delen van gebouwen waarvan het grootste deel van de oppervlakte bestaat uit woningen met meer dan drie slaapkamers

§ 2. Onder bruto-oppervlakte van een gebouw dat in hoofdzaak bestemd is voor woningen dient te worden verstaan de som van heel de als huisvesting bestemde oppervlakte, gemeten vanaf de buitenzijde van de muren of vanaf de as van de gemene muren. Deze oppervlakten worden verhoogd met de oppervlakte van de gemene delen die rechtstreeks dienen voor de toegang tot de woningen naar evenredigheid van de verhouding tussen de als huisvesting bestemde oppervlakte en de oppervlakte bestemd voor andere functies. »

Art. 6. In artikel 7 van hetzelfde besluit wordt de volgende wijziging aangebracht :

1. Paragraaf 2, eerste lid, punt *b*, wordt aangevuld met « , tenzij deze is uitgerust met een elektrisch of mechanisch extractiesysteem ».

Art. 7. In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1. In dit artikel worden de woorden « 10 jaar » vervangen door de woorden « twaalf jaar ».

2. Paragraaf 2 wordt aangevuld met het volgende lid :

« Voor een gezin bestaande uit één enkele volwassene met één of meerdere kinderen moet de woning minstens één kamer hebben; daarbij mogen de kamers uitsluitend bestemd zijn om door de kinderen gebruikt te worden volgens de voorwaarden gesteld in § 3, 2° . »

3. Paragraaf 3 wordt vervangen door de volgende bepalingen :

De minimaal bewoonbare oppervlakte van de verschillende vertrekken waaruit de woning bestaat zijn de volgende :

1° voor het geheel bestaande uit de keuken en de woonkamer(s), 20 m² te verhogen met 2 m² voor elke bijkomende persoon en vanaf vijf personen, 1 m² per bijkomende persoon;

La convention de mandat de gestion de logement ou d'immeuble conclue entre le titulaire de droit réel et l'agence immobilière sociale doit être conforme au contrat repris à l'annexe II du présent arrêté.

Le contrat de bail et la convention d'occupation d'un logement de transit unissant l'agence immobilière sociale à son locataire, ou celui-ci au titulaire de droits réels dans les cas d'un logement confié à l'agence immobilière sociale dans le cadre d'un mandat de gestion conforme à l'annexe III, reprennent respectivement les dispositions prévues dans les conventions reprises aux annexes IV et V de l'arrêté.

§ 2. Toute disposition complémentaire contraire aux dispositions de ces conventions type exclut le logement concerné du champ d'application du présent arrêté. »

Art. 5. Insérer un chapitre IIIbis suivant :

« CHAPITRE IIIbis. — Conditions d'acquisition d'immeubles destinés aux logements par l'agence immobilière sociale

Art. 5bis. § 1^{er}. Conformément à l'article 3, § 2, alinéa 3, de l'ordonnance, l'agence immobilière sociale ne peut acquérir d'immeuble ou partie d'immeuble que dans la mesure où le prix d'acquisition de cet immeuble est inférieur :

1° à 750 euros/m² de surface brute pour des immeubles ou partie d'immeubles comprenant une majorité en surface de logements de type studio ou à une chambre à coucher au maximum;

2° à 870 euros/m² de surface brute pour des immeubles ou partie d'immeubles comprenant une majorité en surface des logements présentant au maximum trois chambres à coucher;

3° à 990 euros/m² de surface brute pour des immeubles ou partie d'immeubles comprenant une majorité en surface des logements de plus de trois chambres.

§ 2. Il faut entendre par surface brute d'un immeuble principalement affecté au logement, la somme de toutes les surfaces affectées au logement mesurées à partir de la partie extérieure des murs ou de l'axe des murs mitoyens. Ces surfaces sont majorées des surfaces des parties communes directement utiles à l'accès des logements au prorata des surfaces affectées au logement par rapport aux surfaces affectées à d'autres fonctions. »

Art. 6. A l'article 7 du même arrêté est apportée la modification suivante :

1. Le paragraphe 2, alinéa 1, point *b* est complété par « , à moins qu'il ne soit muni d'un système d'extraction électrique ou mécanique ».

Art. 7. A l'article 8 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1. Dans cet article, les mots « dix ans » sont remplacés par les mots « douze ans ».

2. Le paragraphe 2 est complété par l'alinéa suivant :

« Dans le cas d'un ménage composé d'un adulte seul avec un ou plusieurs enfants, le logement doit comporter au minimum une chambre; les chambres devant être affectées à l'usage exclusif des enfants aux conditions fixées au § 3, 2° . »

3. Le paragraphe 3, est remplacé par les dispositions suivantes :

Les surfaces habitables minimales des différentes pièces constituant le logement sont les suivantes :

1° pour l'ensemble formé par la cuisine et la ou les salles de séjour, 20 m² à majorer de 2 m² pour chaque personne supplémentaire et de 1 m² par personne supplémentaire à partir de 5 personnes;

2 voor de slaapkamers, 6 m² voor een persoon alleen, 8 m² voor twee kinderen van jonger dan 18 jaar, 10 m² voor twee meerderjarigen en 12 m² voor drie kinderen van jonger dan 12 jaar.

4. In paragraaf 4 wordt het woord « minstens » ingevoegd tussen het woord « moet » en het begrip « 26 m² voor de woningen betrokken door één persoon ».

Art. 8. Artikel 9 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. Overeenkomstig artikel 5 van de ordonnantie mogen de beheerskosten voor gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toelatingsinkomsten tot de sociale huisvesting niet meer bedragen dan 10 % van het huurgeld dat aan de houder van het zakelijk recht wordt doorgestort. »

Art. 9. In artikel 12, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) In 1°, worden de woorden « van de laatste drie boekjaren » vervangen door de woorden « van het laatste boekjaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de aanvraag gebeurt ».

b) In 3°, worden de woorden « op het einde van de maand die de indiening van de aanvraag voorafgaat en opgemaakt volgens het model vermeld in bijlage IV » vervangen door de woorden « op 30 september van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de aanvraag gebeurt en opgemaakt volgens het model vermeld in bijlage VI. ».

c) Er wordt een punt 4° ingevoegd dat luidt als volgt :

« 4° een document dat in voorkomend geval toelichting verstrekt bij de wijzigingen die zich hebben voorgedaan tijdens het laatste boekjaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de aanvraag is gebeurd met betrekking tot de regels voor de toewijzing van de woningen, voor het samenstellen en het houden van de inschrijvingsregisters, voor de berekening van de huur gestort door de huurders, voor de berekening van de huur gestort aan de houders van zakelijke rechten en tot de lijst met het personeel en met de taken die het verricht. »

Art. 10. In artikel 13 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) de bedragen « 1 250 000 F » en « 625 000 F » worden vervangen door de bedragen « 42.150 euro » en « 21.100 euro »;

b) In het derde lid van de Franse tekst wordt het woord « sociale » ingevoegd tussen de woorden « l'agence immobilière » en het woord « subsidiée ».

Art. 11. In artikel 14 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° § 2 wordt vervangen door :

Tot 50 woningen belooft het forfaitaire deel 42.150 euro. Wordt dit aantal overschreden, dan kan dit bedrag verhoogd worden met 17.400 euro voor de aangebroken schijf van 50 woningen en met 12.400 euro voor de volgende aangebroken schijven, mits de Regering hier vooraf mee instemt, maar zonder 96.700 euro te overschrijden. Voor de berekening van het aantal woningen dat in aanmerking komt voor het forfaitaire deel van de subsidie worden woningen met vier kamers of meer aanzien als twee woningen.

2° In § 3 :

a) wordt in de eerste zin het bedrag « 13 750 F » vervangen door het bedrag « 450 euro »;

b) wordt in 1° het bedrag « 5 500 F » vervangen door het bedrag « 450 euro »;

c) wordt punt 2° vervangen als volgt :

« 2° 1.240 euro voor de nieuwe woningen die door het sociaal woningbureau in beheer genomen of gehuurd worden in de loop van de twaalf maanden voorafgaand aan de datum waarop de subsidie-aanvraag werd ingediend »;

2° pour les chambres à coucher, 6 m² pour une personne seule, 8 m² pour deux enfants de moins de 18 ans, 10 m² pour deux personnes majeures et 12 m² pour trois enfants de moins de 12 ans.

4. au paragraphe 4, les mots « un minimum » sont insérés entre les mots « la surface habitable doit atteindre » et les mots de 26 m² pour les logements occupés par une personne ».

Art. 8. L'article 9 du même arrêté, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. Conformément à l'article 5 de l'ordonnance, pour les ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social, les frais de gestion ne peuvent excéder 10 % du montant du loyer versé au titulaire de droit réel.

Art. 9. A l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

a) Au 1°, les mots « des trois derniers exercices » sont remplacés par les mots « du dernier exercice qui précède celui pour lequel la demande est effectuée. ».

b) Au 3°, les mots « au terme du mois précédant la date d'introduction de la demande et établie selon le modèle repris à l'annexe IV » sont remplacés par les mots « à la date du 30 septembre de l'année précédent celle pour laquelle la demande est effectuée et établie selon le modèle repris à l'annexe VI. ».

c) Insérer un 4° rédigé comme suit :

« 4° un document expliquant, s'il échet, les modifications survenues, durant l'exercice précédant celui pour lequel la demande est effectuée, en matière de mode d'attribution des logements, de mode d'établissement et de tenue des registres d'inscription, de mode de calcul du loyer versé par les locataires, de mode de calcul du loyer versé aux titulaires des droits réels, de liste du personnel et des tâches effectuées par celui-ci. »

Art. 10. A l'article 13 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

a) les montants « 1 250 000 F » et « 625 000 F » sont remplacés par les montants « 42.150 euros » et « 21.100 euros »;

b) A l'alinéa 3, insérer le mot « sociale » entre les mots « l'agence immobilière » et le mot « subsidiée ».

Art. 11. A l'article 14 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 2 est remplacé par :

La partie forfaitaire se monte à 42.150 euros jusqu'à 50 logements. Au delà de ce nombre, ce montant peut être augmenté de 17.400 euros pour la tranche entamée de 50 logements et de 12.400 euros pour les tranches suivantes entamées, moyennant accord préalable du Gouvernement, sans pouvoir dépasser 96.700 euros. Pour le calcul du nombre de logements pris en compte pour la partie forfaitaire du subside, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

2° Au § 3 :

a) à la première phrase, remplacé le montant « 13 750 F » par le montant « 450 euros »;

b) au 1°, remplacer le montant « 5 500 F » par le montant « 450 euros »;

c) remplacer le 2° par ce qui suit :

2° 1.240 euros pour les nouveaux logements pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale au cours des douze mois précédant la date d'introduction de leur demande de subside »;

d) wordt in 3° het bedrag « 13 750 F » vervangen door het bedrag « 450 euro »,

en het begrip « 10 % » door het begrip « 20 % »;

e) wordt punt 4 vervangen als volgt :

« 4° 595 euro voor studio's en woningen met één kamer, 745 euro voor woningen met twee of drie kamers en 895 euro voor woningen met vier kamers en meer, voor zover deze woningen betrokken worden door huurders met een inkomen kleiner dan de toelatingsinkomsten tot de sociale huisvesting. Deze inkomsten worden vastgesteld op grond van een attest van het Openbaar Centrum voor maatschappelijk welzijn, van een uitbetalingsinstelling voor de werkloosheidsuitkering, van het Fonds voor Arbeidsongevallen of een verzekeringsonderneming met vaste premie of een gemeenschappelijke verzekeringskas erkend overeenkomstig de arbeidsongevallenwet van 10 april 1971, van het Fonds voor Beroepsziekten, van de Nationale Dienst voor Pensioenen of van de instelling die een overheidspensioen uitbetaalt, van de jaarlijkse afrekening of de loonfiches afkomstig van de werkgever van de huurders of van een uitbetalingsinstelling voor vervangingsuitkeringen bij gebrek aan enige andere inkomsten. »

3° Paragraaf 4 wordt gewijzigd als volgt :

a) de woorden « overeenkomstig §§ 3 en 4 » worden vervangen door de woorden « overeenkomstig de derde paragraaf »;

b) § 4 wordt aangevuld als volgt :

« of voor woningen die bewoond zijn bij het sluiten van de voormelde overeenkomsten op voorwaarde dat de huurder recht krijgt op een huurgeld dat is vastgesteld op grond van de onderstaande tabel :

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3		Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3
Studio	210	260	310	Studio	210	260	310
Apt 1 kamer	240	300	360	Apt 1 ch.	240	300	360
Apt 2 kamers	280	350	415	Apt 2 ch.	280	350	415
Apt 3 kamers	340	420	505	Apt 3 ch.	340	420	505
Apt 4 kamers	400	500	595	Apt 4 ch.	400	500	595
Apt 5 k en meer Huis 4 k en meer	500	620	745	Apt 5 ch. et + Maison 4 ch. et +	500	620	745

Kolom 1.

Maximaal door de huurder te betalen huurgeld in euro voor de goederen die toebehoren aan het sociaal verhuurkantoor of die in erfpacht werden gegeven en die niet onderworpen werden aan een renovatie-operatie van meer dan 7.500 € tijdens de 10 jaar die voorafgaan aan het jaar waarin het huurgeld wordt ontvangen.

Kolom 2

Maximaal door de huurder te betalen huurgeld in euro voor de overige goederen die niet in kolom 1 worden bedoeld.

Kolom 3

Maximaal in euro te betalen huurgeld aan de eigenaar of aan de houder.

d) au 3°, remplacer le montant « 13 750 F » par les montants « 450 euros ».

et les mots « 10 % » par les mots « 20 % »;

e) le 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° 595 euros pour les studios et les logements d'une chambre, 745 euros pour les logements de deux ou trois chambres et 895 euros pour les logements de quatre chambres et plus, pour autant que ces logements soient occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social. Ces revenus sont établis sur base d'une attestation du Centre public d'Aide sociale, d'un organisme de paiement des allocations de chômage, du Fonds des Accidents du travail ou d'une société d'assurances à prime fixe ou d'une caisse commune d'assurances agréés conformément à la loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail, du Fonds des Maladies professionnelles, de l'Office national des Pensions ou de l'organisme débiteur d'une pension de service public, du décompte annuel ou de fiches de salaires émanant de l'employeur des locataires, d'un organisme de paiement des allocations de remplacement à défaut de tout autre revenu. »

3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

a) remplacer les mots « conformément aux §§ 3 et 4 » par les mots « conformément au paragraphe 3 »;

b) le § 4 est complété par ce qui suit :

« ou pour les logements occupés au moment de la conclusion des contrats susvisés à condition que le preneur puisse bénéficier d'un loyer fixé conformément à la grille suivante :

Colonne 1.

Loyer maximum payé en euro par le locataire pour les biens appartenant à l'agence immobilière sociale ou donnés en emphytéose et qui n'ont pas fait l'objet d'opération de rénovation de plus de 7.500 euros pendant les 10 années qui précèdent l'année pendant laquelle le loyer est perçu.

Colonne 2

Loyer maximum en euro payé par le locataire pour les autres bien que ceux visés à la colonne 1.

Colonne 3

Loyer maximum en euro payé au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

4° Er wordt een paragraaf 4bis ingevoegd die luidt als volgt :

« Overeenkomstig artikel 6, § 2, 1°, van de ordonnantie is het sociaal verhuurkantoor gehouden aan een tegemoetkoming in het huurgeld krachtens de tabel van artikel 14, § 4, en dit als volgt : als de huur die het sociaal verhuurkantoor en de houder van zakelijke rechten zijn overeengekomen hoger is dan het bedrag vermeld in kolom 1 of 2 al naargelang van het soort overeenkomst, dan is het sociaal verhuurkantoor verplicht tot een tegemoetkoming in het huurgeld ten bedrage van het verschil tussen het werkelijk aan de houder van de zakelijke rechten betaalde huurgeld en het bedrag vermeld in kolom 1 of 2.

Het sociaal verhuurkantoor kan evenwel tegemoetkomen in het huurgeld voor een groter bedrag dan de verschillen waarover hoger sprake; toch mag het door de huurder betaalde huurgeld nooit minder bedragen dan 50 % van het maximale huurbedrag vermeld in kolom 1 en 2 van de tabel, al naargelang van het soort overeenkomst.

Anderzijds dient het met de houder van zakelijke rechten overeengekomen huurgeld verplicht lager of gelijk te zijn dan de bedragen in de rechtse kolom. »

Art. 12. In hetzelfde besluit wordt een artikel 14bis ingevoegd dat luidt als volgt :

« 14bis. Het sociaal verhuurkantoor moet een huurcapaciteit van vijftig woningen bereiken binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de eerste erkenning van het sociaal verhuurkantoor. Voor de sociale verhuurkantoren die deze aanvraag hebben ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit gaat deze termijn van vijf jaar pas in vanaf de inwerkingtreding.

Gebeurt dit niet, dan kan het kantoor geen beroep meer doen op subsidies gedurende een periode van vijf jaar, tenzij het vóór het verstrijken van die termijn de huurcapaciteit van 50 woningen bereikt. »

Art. 13. Artikel 15, § 2, van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. Wat de werken bedoeld in artikel 6, § 1, 1°, van de ordonnantie betreft, kunnen enkel betoelaagd worden de opknappingswerken die het gevolg zijn van sleet door normaal gebruik of ouderdom, voor een bedrag van ten hoogste 1.860 euro, excl. BTW, per woning.

Art. 14. In hetzelfde besluit wordt een artikel 15bis ingevoegd dat luidt als volgt :

« Art. 15bis. De geldbedragen vermeld in de artikelen 14, § 3, 4°, 14, § 4, en 15, § 2, van dit besluit worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het te indexerende basisbedrag vermenigvuldigd met de prijsindex voor de maand augustus van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de herziening gedeeld door de prijsindex voor augustus 2002. »

Art. 15. In artikel 18 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden « aanslagbiljetten of » worden geschrapt;

2° de woorden « bedoeld in artikel 14, § 3, 4° » worden ingevoegd tussen de woorden « andere stukken » en de woorden « die bewijzen ».

Art. 16. Dit besluit wordt van kracht op 1 januari 2002.

Art. 17. De Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, op 4 juli 2002.

Voor de Regering :

F.-X. de DONNEA,
Minister-Voorzitter.

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

4° Il est inséré un paragraphe 4bis, rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 6, § 2, 1°, de l'ordonnance, l'agence immobilière sociale doit intervenir dans le loyer en vertu de la grille de l'article 14, § 4, de la manière suivante : si le loyer négocié par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels est supérieur au montant indiqué dans la colonne 1 ou 2 selon le type de contrat, l'agence immobilière sociale est tenue d'intervenir dans ce loyer pour un montant correspondant à la différence entre le loyer réel payé au titulaire de droits réels et le montant repris à la colonne 1 ou 2.

Toutefois, l'agence immobilière sociale peut intervenir dans le loyer pour un montant supérieur aux différences dont question ci-dessus mais en aucun cas le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur à 50 % du montant de loyer maximum repris aux colonnes 1 et 2 du tableau selon le type de contrat.

D'autre part, le loyer négocié avec le titulaire de droits réels doit obligatoirement être inférieur ou égal aux montants de la colonne de droite. »

Art. 12. Un article 14bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même arrêté :

« 14bis. L'agence immobilière sociale doit atteindre la capacité locative de cinquante logements avant le terme d'un délai de cinq ans calculé à dater du premier agrément accordé à l'agence immobilière sociale. Pour les agences immobilières sociales qui ont introduit cette demande avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, ce délai de cinq ans ne commence à courir qu'à dater de cette entrée en vigueur.

A défaut d'y parvenir, elle ne peut plus bénéficier de subsides pendant une période de cinq ans, à moins qu'elle n'atteigne la capacité locative de 50 logements avant l'échéance de cette période. »

Art. 13. L'article 15, § 2, du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. En ce qui concerne les travaux prévus à l'article 6, § 1^{er}, 1°, de l'ordonnance, seuls peuvent bénéficier de subsides, les travaux de rafraîchissement résultant d'une usure locative, avec un montant maximum de 1.860 euros, hors T.V.A., par logement.

Art. 14. Un article 15bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même arrêté :

« Art. 15bis. Les montants monétaires repris aux articles 14, § 3, 4°, 14, § 4, et 15, § 2, de cet arrêté sont indexés chaque année au 1^{er} janvier en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base à indexer multiplié par l'indice des prix du mois d'août de l'année précédent l'année de révision divisé par l'indice des prix du mois d'août 2002. »

Art. 15. A l'article 18 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1° les mots « avertissements extraits de rôle ou » sont supprimés;

2° les mots « visés à l'article 14, § 3, 4° », sont insérés entre les mots « pièces probantes » et les mots « attestant la conformité ».

Art. 16. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} janvier 2002.

Art. 17. Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 4 juillet 2002.

Pour le Gouvernement :

F.-X. de DONNEA,
Ministre-Président.

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement.

Art. N1., - Bijlage I**VERHURINGSOVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden

(A) de heer en zijn echtgenote

(B) Mevrouw

beiden gehuisvest te

hierna "de verhuurder" genoemd

enerzijds

en

de vereniging zonder winst oogmerk met maatschappelijke zetel gevestigd te

waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* van onder het nr.

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op

hierna "de huurder" genoemd.

PREAMBULE

Overwegende dat de huurder, als sociaal verhuurkantoor, tot doel heeft woningen te huren als hoofdhuurder en deze woningen in onderhuur te geven aan minstbesteden of aan personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren; Dat de huurder de verhuurder zekerheid geeft inzake de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en de herstelling van het goed in de oorspronkelijke staat op het einde van de huur, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom.

Overwegende dat de huurder de woning onderverhuurt aan een huurder die beantwoordt aan een profiel van vastgestelde maximale inkomens en dat hij indien nodig in de organisatie van een sociale begeleiding voorziet.

Overwegende dat de verhuurder kennis heeft genomen van de door de huurder nagestreefde doelen en van de aangewende middelen om deze te bereiken;

Dat deze overeenkomst deel uitmaakt van een project dat de huurder in staat stelt zijn maatschappelijk doel te bereiken terwijl de verhuurder zijn goed in alle financiële zekerheid kan laten opbrengen;

Overwegende dat de partijen bij de vaststelling van de huurprijs uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de waarborgen die de verhuurder zal genieten, zoals hierboven bepaald alsook met de specifieke kenmerken van het verhuurde goed (voorwaarden van vraag en aanbod, ligging van het goed, omgeving, enz.),

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

1. Voorwerp van de overeenkomst.

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt: het gebouw/deel van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen te 1... BRUSSEL en bestaande uit

De verhuurder verklaart op de hoogte te zijn dat het hierboven nader beschreven goed door de huurder volledig zal worden onderverhuurd aan één of meer onbemiddelde of in een moeilijke sociale positie verkerende natuurlijke personen, die het goed exclusief zullen bestemmen als hun hoofdverblijfplaats. De verhuurder verklaart uitdrukkelijk het te aanvaarden.

2. Duur.

a) De verhuuringsovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van minstens drie jaar, ingaande op en eindigend op, na opzegging door de ene of de andere partij minstens drie maanden vóór het einde van de overeengekomen termijn.

Deze huurovereenkomst kan evenwel worden opgezegd na het eerste of het tweede jaar, mits opzegging bij een ter post aangetekende brief door de ene of de andere partij minstens drie maanden vóór het einde van het eerste of het tweede jaar.

Onverminderd elk tegenstrijdig beding of overeenkomst bij gebrek aan een opzegging die binnen de vastgelegde termijnen ter kennis wordt gebracht na drie jaar of indien de huurder zonder verzet van de verhuurder na de vervaldatum in de woning blijft wonen en zelfs indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen de partijen, wordt de huurovereenkomst geacht gesloten geweest te zijn voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur van kracht is geworden. Deze overeenkomst wordt dan geregeld bij artikel 3, §§ 2 tot 5, van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij deze van 13 april 1997. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze die in de oorspronkelijke overeenkomst werden bepaald, onverminderd de toepassing van de regelen inzake indexering en herziening van de huurprijs en van de lasten.

b) De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, ingaande op en eindigend op, na opzegging bij aangetekende brief door de ene of de andere partij minstens zes maanden vóór het einde van de vervaldatum.

De verhuurder verklaart uitdrukkelijk af te zien van zijn rechten bepaald door artikel 3, §§ 2, 3 en 4, van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997.

De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan deze huurovereenkomst, mits opzegging bij aangetekende brief drie maanden vooraf en betaling van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur, indien de huurovereenkomst ten einde loopt vóór het einde van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

3. Huurprijs.

Deze verhuring wordt aangegaan en aanvaard tegen betaling van een maandelijkse huurprijs van euro. Deze huurprijs is vooruit betaalbaar binnen de eerste tien dagen van de maand waarop hij betrekking heeft en hij wordt, behoudens nieuwe instructies van de verhuurder, gestort op rekening nr.

4. Indexering.

De huurprijs wordt eenmaal per verhuringjaar aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing gebeurt volgens de onderstaande formule :

basishuurprijs x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer

5. Waarborg.

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te garanderen, stelt de huurder de hieronder bepaalde waarborg ten gunste van de verhuurder, die hem zal worden teruggegeven bij zijn vertrek uit het gehuurde goed en na vaststelling door de verhuurder van de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen. In geen geval kan de waarborg door de huurder worden aangewend voor de betaling van de huurgelden of welke lasten ook. De waarborg wordt op het einde van iedere huurperiode aangepast, zodat zij blijft overeenstemmen met de op dat ogenblik geldende huurprijs.

De waarborg stemt overeen met maanden huur, hetzij een bedrag van euro.

Ze is samengesteld uit (schrappen wat niet past) :

1. een overschrijving op een individuele rekening op naam van de huurder bij De interesten op deze rekening worden gekapitaliseerd. Deze overschrijving gebeurt in één keer/wordt verdeeld over..... maandelijkse overschrijvingen van euro.

Door de plaatsing verkrijgt de verhuurder het voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de volledige of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

2. een borgtocht of een aval samengesteld uit volgens de volgende modaliteiten :

.....

6. Lasten.**a) Privé**

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming en andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) Gemeenschappelijk

Naast de hierboven vermelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de beheerder of de verhuurder. De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhouds- en verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de vergoedingen van de beheerder, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

7. Provisies.

Als provisie betaalt de huurder elke maand, samen met de huurprijs, de volgende bedragen :

a)..... F voor de gemeenschappelijke lasten;

b)..... F voor de verwarming;

c)..... F voor het warm water;

d)..... F voor het stadswater,

of in totaal F.

Het maandelijksbedrag van de provisie voor privé lasten en gemeenschappelijke lasten wordt vastgesteld op euro.

Deze provisie dekt de volgende lasten

.....

Indien ze ontoereikend zijn, kunnen de bedragen van deze provisie worden gewijzigd.

Ze houden rekening met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden.

Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en van het verbruik aan de huurder overgemaakt.

8. Verzekeringen.

De huurder zal de woning verzekeren tegen brand-, storm-, sneeuw- en ijsdrukrisico, waterschade, glasbreuk en vandalisme; deze verzekering moet ook betrekking hebben op de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal en op de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren, volgens de volgende modaliteiten :

.....

9. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er, voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed uiterlijk tijdens de laatste dag van de overeenkomst opgemaakt.

10. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, wijzigingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de huurder.

Tenzij anders overeengekomen verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen zonder zijn schriftelijke toestemming werden verricht.

11. Onderhoud en herstellingen.

Tenzij anders overeengekomen draagt de verhuurder de ruwbouwwerken, de grote herstellingen en in het algemeen alle herstellingen die nodig zouden worden, buiten de herstellingen ten laste van de huurder, overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten minste eenmaal per jaar, en ook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en voor het laten vegen van de schouwen.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt alle schade, binnen of buiten, veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal. Hij houdt de luiken, alle water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingstoestellen en -leidingen, de sanitaire installaties en afvoerleidingen, de bellen, de telefooninstallatie (... enz) in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen de inwerking van schade door vorst en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het appartement in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

Laat de huurder het onderhoudswerk en de herstellingen waarvoor hij moet instaan niet tijdig uitvoeren, dan heeft de verhuurder het recht na ingebrekestelling, betekend per aangetekende brief, deze werken door een derde op rekening van de huurder te laten uitvoeren. De huurder moet dan aan de verhuurder het bedrag van de door hem uitgegeven sommen betalen.

De huurder is verplicht de werken voor renovatie of herstelling in het gebouw te gedogen zelfs als ze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart van elke schadeloosstelling wegens gebruikshinder af te zien. De huurder is verplicht de verhuurder of zijn afgevaardigde toegang te verlenen tot zijn woning indien de werken dit vereisen.

12. Verhaal.

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vast staat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

De huurder gebruikt het goed als een goede huisvader en stelt de verhuurder onmiddellijk in kennis van enige schade aan het dak of alle andere grote herstellingen die wettelijk ten laste van de verhuurder vallen.

13. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

14. Aanplakking - bezoek.

Drie maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzegging alsook wanneer het appartement te koop wordt gesteld, moet de huurder tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed vrij en volledig kunnen bezoeken volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

GEDurende de volledige huurperiode mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed bezoeken na afspraak.

15. Huishoudelijk reglement.

De huurder is gehouden het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement na te leven, evenals alle wijzigingen die er worden in aangebracht, en hij moet toezien op de uitvoering ervan. Hij verbindt zich tot naleving van alle beslissingen die de vergadering van mede-eigenaars heeft genomen of zal nemen, overeenkomstig het reglement van mede-eigendom. De huurder kan deze documenten inkijken bij

16. Taksen en belastingen.

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing, waarop de onderhuurder als gezinshoofd recht heeft wordt ingevuld en door de huurder aan de verhuurder overgemaakt. Deze laatste dient de aanvraag bij de administratie in. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

17. Hoofdelijkheid.

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welchen hoofde ook.

18. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren. De kosten van deze registratie vallen ten laste van Opgemaakt te Brussel op, in vier exemplaren, waarvan er drie worden overgemaakt aan de verhuurder voor registratie, terwijl het vierde in handen van de huurder blijft.

De verhuurder,

De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

Art. N2 - Bijlage II**MANDAAT VAN BEHEER VOOR EEN WONING OF EEN GEBOUW**

Tussen de ondergetekenden

.....
 adres (woonplaats of maatschappelijke zetel)

.....
 houder van de hierna vermelde rechten op de woning of het gebouw

hierna de "lastgever" genoemd

enerzijds

en

.....
 de vereniging zonder winstoogmerk met maatschappelijke zetel gevestigd te

.....
 waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van onder het nr.

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor

op

hierna de "mandaathouder" genoemd

anderzijds

PREAMBULE

Overwegende dat de mandaathouder tot doel heeft als sociaal woningbureau de toegang tot de huisvesting mogelijk te maken voor minstbesteden of personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren;

Dat de mandaathouder de lastgever de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en de herstelling van de plaats in goede staat op het einde van de huurovereenkomst, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom, waarborgt;

Overwegende dat de mandaathouder, rekening houdend met het feit dat de woning verhuurd wordt aan een huurder die aan een bepaald profiel inzake maximuminkomens beantwoordt, voor de organisatie indien nodig van een sociale begeleiding zorgt;

Overwegende dat de lastgever kennis heeft genomen van de doelstellingen van de mandaathouder en van het systeem om ze te bereiken;

Dat dit mandaat in een project kadert dat de huurder toelaat zijn sociale doelstelling te verwezenlijken en de verhuurder zijn goed te rentabiliseren in volle financiële zekerheid;

Overwegende dat zij het bepalen van de huurprijs van deze overeenkomst de partijen uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de zekerheden, waarvan de lastgever zal genieten, zoals hierboven bepaald en met de kenmerken van het verhuurde goed,

WORDT DE VOLGENDE OVEREENKOMST GESLOTEN**Voorwerp.**

Artikel 1. De lastgever vertrouwt het actieve en passieve beheer van de volgende goederen aan de mandaathouder toe :
 straat/nr. :

.....
 postcode/gemeente : 1... BRUSSEL

.....
 kadastrale sectie van het gebouw :, oppervlakte : m².

De lastgever geeft bijgevolg voor de hele duur van de overeenkomst aan de mandaathouder volledige of gedeeltelijke machtiging om voor hem en op zijn naam :

— alle contracten en huurcontracten afsluiten voor de duur, in de vormen, aan de personen, tegen de prijs, met de lasten en onder de voorwaarden die de mandaathouder redelijk zal achten binnen de grenzen van dit mandaat : alle contracten en huurcontracten, zelfs deze die thans aan de gang zijn, met of zonder vergoeding verlengen, hernieuwen, opzeggen, alle vervreemdingen van contracten en onderhuurovereenkomsten, elk verlof geven en aanvaarden, tot elke plaatsbeschrijving over te gaan;

— alle noodzakelijke of nuttige herstellingen, bouwwerken, verbeteringen laten verrichten; alle bestekken, opdrachten of contracten met alle personen, architecten, aannemers en werklui of met alle ondernemingen of besturen regelen, alle facturen regelen, van de huurders de herstellingen vereisen die ze moeten dragen. Een voorafgaande schriftelijke machtiging is vereist indien de door de mandaathouder ten laste van de lastgever in hetzelfde jaar vastgelegde bedragen hoger liggen dan euro.

Voor werken voor meer dan 625 euro moet een offerteaanvraag worden bekendgemaakt en moeten er minstens 2 offertes worden ontvangen;

— het gebouw tegen brand en andere risico's verzekeren, alle verzekeringspolissen ondertekenen, alle premies en bijdragen betalen, alle schadeverklaringen afleggen, alle verschuldigde vergoedingen in minnelijke schikking regelen of hiertoe een expert aanduiden, alle vergoedingen innen;

- alle opdrachten en contracten afsluiten voor het onderhoud van de woning of van het gebouw, voor de verlichting, het abonnement voor water, gas en elektriciteit en voor alle andere voorwerpen, alle thans bestaande opdrachten en contracten hernieuwen of opzeggen en alles betalen wat hieruit zou voortvloeien;
- alle aanvragen indienen met het oog op belastingverlichting of -aftrek, alle verzoeken hiertoe voorleggen, alle terugbetaalde bedragen ontvangen;
- alle vervallen of nog verschuldigde huurgelden innen alsmede alle bedragen die de lastgever verschuldigd zijn door voormalige huurders of ten gevolge van andere oorzaken verbonden aan de woning/het gebouw;
- de lastgever bij alle openbare besturen en onder meer bij de vuilophaaldiensten of de gemeenteoverheid vertegenwoordigen;
- kwijtingen of schuldbevrijding voor alle ontvangen of betaalde sommen geven;
- de lastgever voor het gerecht vertegenwoordigen zowel als eiser als verweerder in alle handelingen met betrekking tot de uitvoering van de huurovereenkomst en in alle handelingen met betrekking tot de verdediging van de belangen van de lastgever en die zijn goed betreffen, de stappen bij de openbare besturen en de eventuele beroepen bij de administratieve rechtbanken inbegrepen; bemiddelen en schikkingen treffen; elk beslag en alle daden van bewaring laten aanwenden en ze doen bekrachtigen; de kost van de inleiding en de uitvoering van deze procedures dragen, de kosten en de erelonen van de gekozen raadsman inbegrepen;
- met het oog op voornoemde handelingen, alle akten, processen-verbaal en stukken verlijden en ondertekenen.

Duur van het mandaat.

Artikel 2. Dit mandaat wordt aanvaard en gesloten voor een periode van (met minimum van 3 jaar), ingaande op en eindigend op

Bij gebrek aan een opzegging, betekend per aangetekende brief door één van de partijen, drie maanden vóór de vervaldatum van de overeenkomst, wordt huidig mandaat hernieuwd onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur.

Elke partij kan voortijdig een einde aan de overeenkomst maken na afloop van het eerste jaar mits kennisgeving van een opzegging drie maanden vóór de vervaldatum.

Daar huidige overeenkomst in het belang van beide partijen wordt afgesloten, is ze onherroepelijk. In geval van ernstige niet-naleving door de ene of de andere partij zal de overeenkomst evenwel eindigen binnen de acht dagen die volgen op de kennisgeving van de opzegging bij een ter post aangetekende brief.

Elke partij kan op elk ogenblik een einde maken aan de overeenkomst mits kennisgeving van een opzegging van drie maanden en betaling van een vergoeding gelijk aan één maand huur (facultatief).

Wordt het goed verkocht, dan eindigt het mandaat op de datum van de overdracht van eigendom. De lastgever moet deze datum aan de mandaathouder mededelen zodra hij er kennis van heeft en dit ten laatste binnen acht dagen na de ondertekening van het aankoopcompromis.

Wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een erfpacht eindigt het mandaat in elk geval op het einde van de huurovereenkomst. Op het einde van het mandaat wordt de lastgever verzocht de mandaathouder hiervan te informeren zodra hij er kennis van heeft.

Op de vervaldatum van het mandaat zal de lastgever de in het kader van dit mandaat ten opzichte van de huurder(s) aangegane verplichtingen moeten vervullen en zal de mandaathouder ontlast worden van alle verplichtingen en verantwoordelijkheid ten opzichte van de lastgever of de huurders.

Huurprijs.

Artikel 3. De netto huurprijs wordt vastgesteld per appartement, of per gebouw dat woningen bevat, en per maand, op basis van de volgende tabel :

Appartement	Oppervlakte	Aantal kamers	Huurprijs	Vrij	Vervaldatum overeenkomst	Opmerk.
TOTAAL :						

De huurprijs zal aangepast worden aan de schommelingen (verhoging of vermindering) van het verbruiksindexcijfer op basis van de volgende formule :

Basishuur () * nieuwe index ()

Nieuwe huurprijs =

Basisindex ()

De aanpassing aan de index zal in werking treden op de verjaardagsdatum van de overeenkomst. Het beginindexcijfer is dit van de maand die de datum van ondertekening van de overeenkomst voorafgaat.

In geval van onderhoudswerken, die ten laste van de lastgever worden uitgevoerd, zal een afrekening door de mandaathouder aan de lastgever tegelijkertijd opgestuurd worden.

De huur zal op rekening nr. van de lastgever worden overgeschreven op ten laatste de 10^e dag van de maand volgend op de maand waarop de huur betrekking heeft.

Verplichtingen en waarborgen.**Artikel 4.**

§ 1. De lastgever verbindt zich tot het ten laste nemen van :

- de taksen ten laste van de eigenaar;
- alle onderhoudskosten die hem door de wet zijn opgelegd.

De lastgever verbindt er zich toe alle nodige documenten, contracten, briefwisseling, de reeds afgesloten huurovereenkomsten, de eigendomsbewijzen, de uittreksels van de kadastrale legger, de verzekeringspolissen, de akten van de aan de gang zijnde procedures, de klachten alsmede elke informatie over de goederen aan de mandaathouder over te maken.

De mandaathouder zal vrijgesteld zijn van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit het gebrek aan mededeling van deze documenten en inlichtingen door de lastgever.

§ 2. De mandaathouder verbindt er zich toe ten opzichte van de lastgever :

1. elk trimester een afrekening op te maken met de inkomens en de uitgaven en het beschikbare saldo; de lastgever op de hoogte te brengen wanneer het saldo onvoldoende is om de verschillende uitgaven te dekken en hem in voorkomend geval te verzoeken om een bijkomende provisie te storten;
2. de eigenaar te informeren over het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de kennisgeving van een opzegging, de uitvoering van belangrijke werken, de inleiding van een procedure en van elke rechtshandeling in verband met het goed;
3. de geldmiddelen op het einde van de huurovereenkomst alsmede de documenten en de contracten in verband met het beheer van het goed terug te geven.

§ 3. De mandaathouder verzekert de lastgever dat hij :

1. het goed degelijk zal onderhouden en indien nodig de herstellingen, waarvoor de huurder instaat, ten laste zal nemen;
2. de huur van de al dan niet bewoonde woning zal betalen, zelfs als de huurder zijn huur niet betaald heeft;
3. bij de opmaak van de plaatsbeschrijving op het einde van de overeenkomst de woning in de oorspronkelijke staat zal herstellen - indien de huurders in gebreke blijven - rekening houdend met de gewone sleet en in toepassing van de eventuele bijzondere overeenkomsten tussen de lastgever en de huurder.

Vergoeding van het beheer.

Artikel 5. De beheerskosten worden in gezamenlijk akkoord op % van de in artikel 3 bepaalde huurprijs vastgesteld. Deze kosten bestaan uit :

..... % voor de eigenlijke beheerskosten;

..... % om het huurrisico te dekken (wanneer de woning leegstaat tussen vertrek en intrek van huurders of bij gebrek aan betaling van de huurder).

Plaatsbeschrijving.

Artikel 6. Bij de ondertekening van het mandaat wordt een plaatsbeschrijving van het gebouw en van elke woning in minnelijke schikking door de lastgever en de mandaathouder opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

Indien woningen reeds betrokken werden, wordt de plaatsbeschrijving die bij de intrek tussen de lastgever en de huurder werd opgesteld, in aanmerking genomen en bij deze overeenkomst gevoegd.

Bij gebrek aan een bestaande plaatsbeschrijving wordt overgegaan tot een plaatsbeschrijving in akkoord met de huurder en binnen een maximumtermijn van drie maanden te rekenen vanaf het afsluiten van deze overeenkomst.

Indien deze plaatsbeschrijving niet plaatsvinden kan, zal de woning beschouwd worden als zijnde in de staat waarin de huurder ze zal verlaten. De bij de intrek van een nieuwe huurder opgestelde plaatsbeschrijving zal gevoegd worden bij deze overeenkomst en zal als referentie dienen tussen de lastgever en de mandaathouder.

Op het einde van het mandaat worden het gebouw en de woningen - met uitzondering van de gewone sleet - aan de mandaathouder teruggegeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in de bij deze overeenkomst gevoegde plaatsbeschrijving.

Geschillen.

Artikel 7. Elk geschil in verband met de uitvoering van deze overeenkomst wordt aan de bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel onderworpen.

Opgemaakt te Brussel in drie exemplaren, op, elke ondergetekende verklaart het exemplaar te bezitten dat voor hem bestemd is.

(handtekeningen van)

De lastgever

De mandaathouder

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

E. TOMAS

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

Art. N3. — Bijlage III - ONDERHUUROVEREENKOMST.

Tussen de ondergetekenden :

de vereniging zonder winstoogmerk
 met maatschappelijke zetel gevestigd te
 waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van.....
 onder nr.
 erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor
 op
 hierna "de verhuurder" genoemd
 enerzijds
 en
 dhr/Mevr
 hierna de "huurder" genoemd
 anderzijds

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :**1. Voorwerp van de overeenkomst.**

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/het deel van het gebouw/het appartement (..... verdieping) gelegen te 1... BRUSSEL, bestaande uit :

.....

Het goed wordt verhuurd om te dienen als woning en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Hij kan deze bestemming niet wijzigen en heeft in geen geval het recht om zijn rechten op de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen of de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. De huurder kan het gehuurde goed in geen geval gebruiken voor handelsdoeleinden, noch het geheel of een deel van de huurprijs inbrengen als beroepskosten.

Bovendien wordt nader bepaald dat hij, behoudens toestemming van de verhuurder, geen onderdak mag verschaffen aan andere mensen dan die vernoemd in de gezinssamenstelling in bijlage bij deze huurovereenkomst. Iedere wijziging in deze situatie tijdens de huurperiode dient onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder te worden bekendgemaakt.

De huurder is gehouden de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een onderhuurovereenkomst. De huurder erkent kennis te hebben genomen van het hoofdcontract waarvan hij en afschrift heeft gekregen.

De huurder verklaart dat hij aan de toegangsvoorwaarden voldoet zoals deze werden bepaald in artikel 8 van de Ordonnantie van 12 februari 1998 houdende oprichting van de Sociale Verhuurkantoren.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd kan de overeenkomst worden opgezegd met een vooropzeg van zes maanden.

De overeenkomst eindigt eveneens, met een identieke vooropzeg, als de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoeleinden bestemd is, uitgezonderd als er bij met redenen omklede beslissing van het Sociaal Verhuurkantoor een afwijking wordt toegestaan zodat de huurders blijven wonen, dit in individuele gevallen en wegens bijzondere omstandigheden.

2. Duur.

De huurovereenkomst gaat in op en loopt op ten einde.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat deze de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en de eerste maandelijkse betaling van de huurwaarborg waarvan sprake in artikel 4 heeft verricht.

De huur wordt beëindigd door opzegging door één der partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de vervaldatum.

Als de hoofdverhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet de huurder een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder ten laatste op de vijftiende dag na de ontvangst van deze opzegging toesturen en hem mededelen dat de onderverhuuring op dezelfde datum als het hoofdcontract zal eindigen.

Als de huurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet hij aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden geven, vergezeld met het afschrift van de opzegging die hij aan de huurder geeft. De huurder moet ook de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In beide voornoemde gevallen mag de onderhuurder niet vragen om de verlenging omwille van buitengewone omstandigheden.

3. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op euro per maand.

3.2. Hij wordt eenmaal per huurjaar aan de index aangepast, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De huur is vooruit betaalbaar vóór de dag van elke maand op rekening nr. van de verhuurder. Dit is de enige geldige betalingswijze.

De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder. De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op gewoon verzoek van de verhuurder.

4. Waarborg.

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te garanderen, stelt de huurder de hieronder bepaalde waarborg ten gunste van de verhuurder, die hem zal worden teruggegeven bij zijn vertrek uit het gehuurde goed en na vaststelling van de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen door de verhuurder, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen. In geen geval kan de waarborg door de huurder worden aangewend voor de betaling van de huurgelden of welke lasten ook. De waarborg wordt op het einde van iedere huurperiode aangepast zodat hij overeenstemt met de op dat ogenblik geldende huurprijs.

De waarborg stemt overeen met maanden huur, hetzij een bedrag van euro.

Ze is samengesteld uit (schrappen wat niet past) :

1. een overschrijving op een individuele rekening op naam van de huurder bij De interesten op deze rekening worden gekapitaliseerd.

Deze overschrijving gebeurt in één keer/wordt verdeeld in stortingen van euro.

Door de plaatsing verkrijgt de verhuurder een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

2. een borgtocht of een aval samengesteld uit volgens de volgende modaliteiten

.....

5. Lasten.

a) Privé

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming en andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) Gemeenschappelijke lasten

Naast de hierboven bedoelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de beheerder of door de verhuurder. De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhouds- en verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de vergoedingen van de beheerder, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Ingeval de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten niet wordt verricht door een conciërge of door met dit werk belast personeel moet de huurder in overeenstemming met de andere bewoners van zijn verdieping de overloop van zijn verdieping en de trap tussen deze en de onderliggende verdieping onderhouden (indien gelijkvloers : de inkomhal en het trottoir), dit in gezamenlijk akkoord met de andere bewoners van het gebouw.

Bij gebrek aan een akkoord of bij een klacht van een bewoner verbindt de huurder er zich hierbij toe om zijn aandeel te betalen in de kosten van de schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

6. Provisie.

Het maandelijks bedrag van de provisie voor de privé lasten en voor de gemeenschappelijke lasten wordt vastgesteld op euro.

Deze provisie dekt de volgende lasten

(gemeenschappelijke lasten, verwarming, warm water, stadswater).

Deze provisies kunnen verhoogd of verminderd worden op basis van de afrekening van het voorafgaande jaar. Ze houden rekening met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden.

Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder gericht.

In een gebouw met verschillende appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door één persoon kunnen de bewijsstukken worden geraadpleegd in de woonplaats van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die instaat voor het beheer.

7. Keuze van woonplaats.

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

8. Verzekeringen.

De partijen komen overeen de woning te verzekeren tegen brand-, storm-, sneeuw- en ijsdrukkrisico, waterschade, glasbreuk en vandalisme, deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgens modaliteiten

9. Voorwaarden van bewoning.

De huurder bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader.

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

— zorgt de huurder ervoor de burens niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22.00 uur en 7.00 uur s morgens;

— heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of uit te lenen;

— mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder geen dieren in het appartement houden.

10. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed opgemaakt uiterlijk op de laatste dag van de huur nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

11. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, wijzigingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de huurder.

Tenzij anders overeengekomen verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen werden verricht zonder zijn schriftelijke toestemming.

12. Onderhoud en herstellingen.

Ten minste eenmaal per jaar alsook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en hij laat de schouwen vegen.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt alle schade, binnen of buiten, veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal. Hij houdt de luiken, evenals alle water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingstoestellen en -leidingen, de sanitaire installaties en afvoerleidingen, de bellen, telefooninstallatie (...enz.) in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen de inwerking van schade door vorst en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het appartement in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

De grote herstellingen en met name die ten gevolge van de ouderdom van het gebouw vallen ten laste van de verhuurder. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van iedere schade waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder. Indien hij nalaat dit te doen, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de verergering van de schade door zijn nalatigheid.

Als de huurder de onderhouds- en herstellingswerken te zijnen laste niet tijdig laat uitvoeren, heeft de verhuurder na ingebrekestelling bij aangetekende brief het recht deze werken door een derde te laten uitvoeren voor rekening van de huurder; deze dient in dit geval de verhuurder dan te vergoeden voor de door hem voorgeschoten sommen.

De huurder moet de vernieuwings- of herstellingswerkzaamheden in het gebouw gedogen zelfs als deze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart af te zien van iedere vergoeding wegens hinder. Hij is gehouden de verhuurder of zijn afgevaardigde toegang te verlenen tot zijn appartement indien vereist door deze werken.

13. Verhaal.

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vast staat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

14. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

15. Aanplakking - bezoek.

Drie maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzegging alsook wanneer het appartement te koop wordt gesteld, moet de huurder tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed vrij en volledig kunnen bezoeken, volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

Gedurende de volledige huurperiode mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed bezoeken na afspraak en volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

16. Ontbinding ten nadele van de huurder.

Bij ontbinding van de huurovereenkomst in zijn nadeel draagt de huurder alle lasten, kosten en onkosten die voortvloeien of kunnen voortvloeien uit deze ontbinding en betaalt hij naast de vóór zijn vertrek vervallen huurgelden een opzeggingsvergoeding gelijk aan de huurprijs van drie maanden en voor dezelfde periode zijn aandeel in de lasten die onveranderd blijft niettegenstaande zijn vertrek uit het goed.

17. Hoofdelijkheid.

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welken hoofde ook.

18. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren. De kosten van deze registratie vallen ten laste van

19. Taksen en belastingen.

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Het verzoek om verlaging van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft als gezinshoofd wordt door de verhuurder ingevuld en bij de administratie ingediend. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

20. Rentebeding.

Op ieder op de vervalddag niet-betaald bedrag dat uit welk hoofde ook verschuldigd is (huurgelden, lasten, herstellingen, enz.) zal aan de huurder een interest tegen een rentevoet van 10 % per jaar, berekend op dagbasis, worden aangerekend vanaf de datum van ingebrekestelling.

Opgemaakt te Brussel op, in vier exemplaren, waarvan er drie worden overgemaakt aan de verhuurder voor registratie, terwijl het vierde in handen van de huurder blijft.

De verhuurder,

De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

Art. N 4. - Bijlage IV.**HUUROVEREENKOMST.**

Tussen de ondergetekenden :

de vereniging zonder winstoogmerk
met maatschappelijke zetel gevestigd te

.....
waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van onder het nr.

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op

a) handelend als houder van de zakelijke rechten op het verhuurde onroerend goed

of

b) handelend namens en voor rekening van haar lastgever

.....
in uitvoering van het mandaat van beheer van een gebouw of een woning, haar toegewezen overeenstemmend Bijlage II van het Besluit van 27 juni 2002 (?) van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, en ondertekend door beide partijen op

hierna "de verhuurder" genoemd

enerzijds

en

dhr/Mevr.

hierna de "huurder" genoemd

anderzijds

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT**1. Voorwerp van de overeenkomst.**

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/het deel van het gebouw/het appartement (..... verdieping) gelegen te 1... BRUSSEL, bestaande uit :

.....
Het goed wordt verhuurd om te dienen als woning en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Hij kan deze bestemming niet wijzigen en heeft in geen geval het recht om zijn rechten op de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen of de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

De huurder kan het gehuurde goed in geen geval gebruiken voor handels-doeleinden, noch het geheel of een deel van de huurprijs inbrengen als beroepskosten.

Bovendien wordt nader bepaald dat hij, behoudens toestemming van de verhuurder, geen onderdak mag verschaffen aan andere mensen dan die vernoemd in de gezinssamenstelling in bijlage bij deze huurovereenkomst. Iedere wijziging in deze situatie tijdens de huurperiode dient onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder te worden bekendgemaakt.

De huurder is gehouden de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats (eventueel bij hypothese a). De huurder erkent kennis te hebben genomen van het mandaat van beheer voor een gebouw of een woning, opgemaakt conform Bijlage II van het Besluit van 19 november 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, waarvan hij een afschrift heeft gekregen.)

De huurder verklaart dat hij aan de toegangsvoorwaarden voldoet zoals deze werden bepaald in artikel 8 van de Ordonnantie van 12 februari 1998 houdende oprichting van de Sociale Verhuurkantoren.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd kan de overeenkomst worden opgezegd met een vooropzeg van zes maanden.

De overeenkomst eindigt eveneens, met een vooropzeg van zes maanden, als de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoeleinden bestemd is, uitgezonderd als er voor het blijven wonen door het Sociaal Verhuurkantoor een met redenen omklede afwijking werd beslist, in individuele gevallen en wegens bijzondere omstandigheden.

2. Duur.

De huurovereenkomst gaat in op en loopt op ten einde.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en nadat hij de huurwaarborg waarvan sprake in artikel 4 heeft betaald.

De huurovereenkomst wordt door één der partijen beëindigd door het overmaken aan de andere partij, minstens drie maanden vóór het verstrijken van de vervaldatum, van een schriftelijke opzegging.

3. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op euro per maand.

3.2. Hij wordt eenmaal per huurjaar aan de index aangepast, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De huur is vooruit betaalbaar vóór de dag van elke maand op rekening nr. van de verhuurder. Dit is de enige geldige betalingswijze.

De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder. De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op gewoon verzoek van de verhuurder.

4. Waarborg.

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te garanderen, stelt de huurder de hieronder bepaalde waarborg ten gunste van de verhuurder, die hem zal worden teruggegeven bij zijn vertrek uit het gehuurde goed en na vaststelling van de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen door de verhuurder, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen. In geen geval kan de waarborg door de huurder worden aangewend voor de betaling van de huurgelden of welke lasten ook. De waarborg wordt op het einde van iedere huurperiode aangepast zodat hij overeenstemt met de op dat ogenblik geldende huurprijs.

De waarborg stemt overeen met maanden huur, hetzij een bedrag van euro.

Ze is samengesteld uit (schrappen wat niet past) :

1. een overschrijving op een individuele rekening op naam van de huurder bij De interesten op deze rekening worden gekapitaliseerd.

Deze overschrijving gebeurt in één keer/wordt verdeeld in stortingen van euro.

Door de plaatsing verkrijgt de verhuurder een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

2. een borgtocht of een aval samengesteld uit volgens de volgende modaliteiten

.....

5. Lasten.

a) Privé

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming en andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) Gemeenschappelijk

Naast de hierboven bedoelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de beheerder of door de verhuurder.

De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhouds- en verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de vergoedingen van de beheerder, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Ingeval de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten niet wordt verricht door een conciërge of door met dit werk belast personeel moet de huurder in overeenstemming met de andere bewoners van zijn verdieping de overloop van zijn verdieping en de trap tussen deze en de onderliggende verdieping onderhouden (indien gelijkvloers : de inkomhal en het trottoir), dit in gezamenlijk akkoord met de andere bewoners van het gebouw.

Bij gebrek aan een akkoord of bij een klacht van een bewoner verbindt de huurder er zich hierbij toe om zijn aandeel te betalen in de kosten van de schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

6. Provisie.

Het maandelijks bedrag van de provisie voor de privé lasten en voor de gemeenschappelijke lasten wordt vastgesteld op euro.

Deze provisie dekt de volgende lasten

(gemeenschappelijke lasten, verwarming, warm water, stadswater).

Deze provisies kunnen verhoogd of verminderd worden op basis van de afrekening van het voorafgaande jaar. Ze houden rekening met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden.

Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder gericht.

In een gebouw met verschillende appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door één persoon kunnen de bewijsstukken worden geraadpleegd in de woonplaats van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die instaat voor het beheer.

7. Keuze van woonplaats.

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

8. Verzekeringen.

De partijen komen overeen de woning te verzekeren tegen brand-, storm-, sneeuw- en ijsdrukkrisico, waterschade, glasbreuk en vandalisme, deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgens modaliteiten

9. Voorwaarden van bewoning.

De huurder bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader.

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

— zorgt de huurder ervoor de burens niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22.00 uur en 7.00 uur s morgens;

— heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of uit te lenen;

— mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder geen dieren in het appartement houden.

10. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed opgemaakt uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst en nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

11. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, wijzigingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de huurder.

Tenzij anders overeengekomen verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen werden verricht zonder zijn schriftelijke toestemming.

12. Onderhoud en herstellingen.

Ten minste eenmaal per jaar alsook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en hij laat de schouwen vegen.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt alle schade, binnen of buiten, veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal. Hij houdt de luiken, evenals alle water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingstoestellen en -leidingen, de sanitaire installaties en afvoerleidingen, de bellen, telefooninstallatie (...enz.) in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen de inwerking van schade door vorst en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het appartement in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

De grote herstellingen en met name die ten gevolge van de ouderdom van het gebouw vallen ten laste van de verhuurder. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van iedere schade waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder. Indien hij nalaat dit te doen, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de verergering van de schade door zijn nalatigheid.

Als de huurder de onderhouds- en herstellingswerken te zijnen laste niet tijdig laat uitvoeren, heeft de verhuurder na ingebrekestelling bij aangetekende brief het recht deze werken door een derde te laten uitvoeren voor rekening van de huurder; deze dient in dit geval de verhuurder dan te vergoeden voor de door hem voorgeschoten sommen.

De huurder moet de vernieuwings- of herstellingswerkzaamheden in het gebouw gedogen zelfs als deze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart af te zien van iedere vergoeding wegens hinder.

Hij moet de verhuurder, of zijn afgevaardigde, toegang verlenen tot zijn appartement indien vereist door deze werken.

13. Verhaal.

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vast staat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

14. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

15. Aanplakking - bezoek.

Drie maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzegging alsook wanneer het appartement te koop wordt gesteld, moet de huurder tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed vrij en volledig kunnen bezoeken, volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

Gedurende de volledige huurperiode mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed bezoeken na afspraak en volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

16. Ontbinding ten nadeel van de huurder.

Bij ontbinding van de huurovereenkomst in zijn nadeel draagt de huurder alle lasten, kosten en onkosten die voortvloeien of kunnen voortvloeien uit deze ontbinding en betaalt hij naast de vóór zijn vertrek vervallen huurgelden een opzeggingsvergoeding gelijk aan de huurprijs van drie maanden en voor dezelfde periode zijn aandeel in de lasten die onveranderd blijft niettegenstaande zijn vertrek uit het goed.

17. Hoofdelijkheid.

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welken hoofde ook.

18. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren. De kosten van deze registratie vallen ten laste van

19. Taksen en belastingen.

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Het verzoek om verlaging van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft als gezinshoofd wordt door de verhuurder ingevuld en bij de administratie ingediend. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

20. Rentebeding.

Op ieder op de vervaldag niet-betaald bedrag dat uit welk hoofde ook verschuldigd is (huurgelden, lasten, herstellingen, enz.) zal aan de huurder een interest tegen een rentevoet van 10 % per jaar, berekend op dagbasis, worden aangerekend vanaf de datum van ingebrekestelling.

Opgemaakt te Brussel, op 2002, in vier exemplaren, waarvan er drie worden overgemaakt aan de verhuurder voor registratie, terwijl het vierde in handen van de huurder blijft.
(handtekeningen van)

De verhuurder,

De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

BIJLAGE V**OVEREENKOMST VOOR DE BEWONING VAN EEN TRANSITWONING**

Tussen de ondergetekenden :

de vereniging zonder winstoogmerk
met maatschappelijke zetel gevestigd te

.....
waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van onder het nr.

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor
op

hierna "de vereniging" genoemd
enerzijds

en

dhr/Mevr.

hierna de "bewoner" genoemd
anderzijds

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT**1. Voorwerp van de overeenkomst.**

De vereniging stelt het gebouw/een deel van het gebouw/het appartement (..verdieping) gelegen te
.....
tijdelijk ter beschikking van de bewoner.

Het goed wordt tijdelijk als woning ter beschikking gesteld. De bewoner moet sociale begeleiding aanvaarden. Deze begeleiding wordt verricht door de vereniging of door een sociale dienst waarmee hij een overeenkomst heeft gesloten. De bewoner kan de bestemming van het goed niet wijzigen en hij heeft in geen geval het recht om zijn rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Er wordt bovendien vastgesteld dat hij enkel onderdak mag verlenen aan personen die deel uitmaken van de gezinssamenstelling zoals die aan deze overeenkomst werd toegevoegd.

De bewoner moet de woning effectief bewonen.

Deze overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boekdeel III van het Burgerlijk Wetboek en het is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regeling voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de verblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten.

2. Duur

Deze overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning wordt aangegaan voor een duur van dagen/maanden, ingaande op en eindigend op

Ze kan enkel worden verlengd mits voorafgaande uitdrukkelijke instemming van de vereniging. Ze kan niet stilzwijgend worden verlengd en de totale maximale duur mag nooit meer dan achttien maanden bedragen.

De vereniging kan de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen, mits het geven van een opzeg van vijftien dagen.

De bewoner kan de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen, mits het geven van een opzeg van acht dagen. Het niet gebruikte deel van de als provisie gestorte bedrag wordt hem dan terugbetaald. Als hij geen opzeg geeft, moet de bewoner een schadevergoeding storten ten belope van het bedrag voor 8 dagen bewoning.

3.

De bewoner verbindt zich ertoe maandelijks een bijdrage aan de vereniging vooraf te betalen van euro per dag. Deze bijdrage omvat euro voor de bewoning en euro als forfait /provisie (het onnodige schrappen) voor de verzekeringen, de vergoedingen voor de tellers, de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen, het onderhoud van de installaties en het verbruik van gas, elektriciteit en water. Als het om een provisie gaat, zal er minstens om de zes maanden en bij het vertrek van de tijdelijke bewoner een berekening van het werkelijke verbruik worden uitgevoerd. De bewoner zal indien nodig bijbetalen of het teveel betaalde terugkrijgen.

4.

De bijdragen en in voorkomend geval het bedrag voor het stellen van de huurwaarborg moeten als volgt worden gestort :

De sleutels worden overhandigd na ontvangst van een waarborg van euro. Dit bedrag wordt op het einde van de bewoning teruggegeven bij de afgifte van de sleutels door de bewoner.

5. Huishoudelijk reglement.

De bewoner bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader.

De bewoner verklaart dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van het huishoudelijk reglement van het gebouw en dat hij het ten volle zal naleven.

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

— zorgt de bewoner ervoor de burens niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22.00 uur en 7.00 uur s morgens;

— heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of uit te lenen;

— mag de huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de vereniging, geen dieren in het appartement houden.

6. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt ter beschikking gesteld van de bewoner in de staat waarin het zich bevindt. De bewoner verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd.

Bij de beëindiging van de overeenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er, voordat de bewoner het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

7. Onderhoud en herstellingen.

De bewoner moet de woning onderhouden als een goede familievader.

Hij houdt het appartement in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af.

De vereniging kan het goede onderhoud van de woning nazien tijdens bezoeken ter plaatse die als volgt worden afgesproken :

De grote herstellingen, met name deze die het gevolg zijn van de ouderdom van het gebouw, vallen ten laste van de vereniging. De bewoner moet de vereniging in kennis stellen van iedere schade waarvan de herstelling ten laste van de vereniging komt. Indien hij nalaat dit te doen, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de verergering van de schade door zijn nalatigheid.

De bewoner moet de vernieuwings- en herstellingswerken in het gebouw gedogen, zonder beperking van duur, en hij verklaart af te zien van iedere vergoeding wegens hinder.

Hij moet de vereniging, of haar afgevaardigde, toegang tot zijn appartement verlenen indien de werken dat vereisen.

8. Verhaal.

De bewoner kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het bewoonde goed, waarvoor de vereniging verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vast staat dat ze, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om er aan te verhelpen.

9. Onteigening.

In geval van onteigening stelt de vereniging de bewoner daarvan in kennis. De bewoner kan van de vereniging geen enkele vergoeding eisen. Hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de vereniging toekomen.

Opgemaakt te Brussel, op 2002, in twee exemplaren, waarvan één voor elke partij.

(handtekeningen van)

De vereniging,

De bewoner,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

Art. N4 - Bijlage VI.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

(1) Adres

(2) Hoedanigheid van de eigenaar of van de houder van de zakelijke rechten

A : Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

B : Openbare vastgoedmaatschappij

C : Gemeente of O.C.M.W.

D : Natuurlijke persoon

E : Rechtspersoon, met uitzondering van de verenigingen zonder winstoogmerk

F : Vereniging zonder winstoogmerk

G : Eigendom van het sociaal woningbureau

(3) Type overeenkomst tussen het sociaal woonkantoor en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten :

A : huurcontract

B : mandaat van beheer

C : erfpacht

(4) Begindatum van (3)

(5) Ligging van de woning op de in (4) vermelde datum

A : woning bewoond door een huurder

B : leegstaande woning

(6) Datum einde (3)

(7) Aantal slaapkamers (flat = 0)

(8) Transitwoning (T of -)

(9) Huurprijs of canon, berekend op maandelijkse basis, gestort aan de eigenaar of aan de houder van de zakelijke rechten

(10) Door de huurder betaalde huurprijs

(11) Inkomsten van de huurder

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 4 juli 2002.

F.-X. de DONNEA,

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting**Art. N1. - Annexe I.
CONTRAT DE LOCATION**

Entre les soussignés;

(A) Monsieur et son épouse

(B) Madame

tous deux domiciliés à

.....
ci-après dénommé(s) "le bailleur".

d'une part,

et,

.....
L'Association sans but lucratif

dont le siège social est établi

.....
dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°agrée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale
le ci-après dénommé "le preneur".**PREAMBULE**

Attendu que le preneur a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de prendre des logements en location comme locataire principal, de remettre ces logements en sous-location à des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile.

Que le preneur garantit au bailleur la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté;

Attendu que le preneur sous-loue le logement à un locataire répondant à un profil de revenus maxima définis, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social,

Attendu que le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre.

Que la présente convention s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière.

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le bailleur, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué (conditions de l'offre et de la demande, localisation du bien, environnement, etc...).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé à 1... BRUXELLES, comprenant

Le bailleur reconnaît savoir que le bien mieux décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affecteront exclusivement le bien à leur résidence principale. Le bailleur déclare l'accepter expressément.

2. Durée.

a) Le présent bail est consenti pour une durée de 3 ans minimum prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Toutefois, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la fin de la première ou de la deuxième année, ce bail pourra être résilié à l'issue de la première ou de la deuxième année par lettre recommandée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, au terme des trois années ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Il est alors régi par l'article 3, §§ 2 à 5, de la loi du 20 février 1991 telle qu'elle a été modifiée par celle du 13 avril 1997. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions, demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des règles relatives à l'indexation et à la révision du loyer et des charges.

b) Ce bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance, par lettre recommandée.

Le bailleur déclare expressément renoncer au bénéfice des clauses prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

Par ailleurs, le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé donné par lettre recommandée, trois mois d'avance, moyennant le paiement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer, si le bail prend fin avant l'expiration de la première, deuxième ou de la troisième année du bail.

3. Loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de €.

Il sera payé par anticipation, au cours des dix premiers jours du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n°

4. Indexation.

Le loyer sera adapté, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x l'indice nouveau/indice de base.

5. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à mois de loyer, soit la somme de €.

Elle est constituée (biffer la mention inutile)

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès de Les intérêts de ce compte seront comptabilisés. Ce versement est effectué en une seule fois/réparti en mensualités de €.

Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par, selon les modalités suivantes

6. Charges.

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

7. Provisions.

A titre de provisions, le preneur paiera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :

Le montant mensuel de la provision pour charges privées et communes est fixé à euros. Cette provision couvre les charges suivantes :

.....
Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

8. Assurances.

Le preneur veillera à assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

9. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail.

10. Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

11. Entretien et réparations.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux de gros-oeuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code civil.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations contre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

12. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur.

13. Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

14. Affichage - visites.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement selon des modalités à fixer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

15. Règlement d'ordre intérieur.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'Assemblée des Copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

16. Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le sous-locataire a droit en tant que chef de famille est remplie et transmise par le preneur au bailleur.

Ce dernier introduira la demande auprès de l'administration. Il est tenu compte de cette réduction au moment du calcul des charges annuelles.

17. Solidarité.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement.

Le preneur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront supportés par
Fait à Bruxelles, le en quatre exemplaires dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

Art. N2. Annexe II**MANDAT DE GESTION DE LOGEMENT OU D'IMMEUBLE
ENTRE LES SOUSSIGNES :**

d'une part

Adresse (domicile ou siège social) :

Titulaire de droits réels de l'immeuble ci-après désigné.

Ci-après dénommé(s) "le mandant".

d'autre part

l'association sans but lucratif

dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°

agréé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

Ci-après dénommé "le mandataire".

PREAMBULE

Attendu que le mandataire a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de permettre l'accès au logement aux personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

Que le mandataire garantit au mandant la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté,

Attendu que le mandataire, compte tenu du fait que le logement est loué à un locataire répondant à un profil de revenus maximums défini, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social,

Attendu que le mandant a pris connaissance des objectifs poursuivis par le mandataire et des dispositifs mis en place pour les atteindre,

Que le présent mandat s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au mandataire de réaliser son objet social et au mandant de rentabiliser son bien en toute sécurité financière,

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le mandant, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué,

EST ETABLIE LA CONVENTION SUIVANTE :**Objet.**

Article 1^{er}. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Rue/numéro :

Code postal/Commune : 1... BRUXELLES

Section cadastrale de l'immeuble :, superficie : m².

En conséquence, pendant toute la durée du contrat le mandant donne au mandataire, en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom :

— passer tous baux et locations pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables dans les limites du présent mandat: proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours; autoriser toutes cessions de baux et sous-locations; donner et accepter tous congés; dresser tous états des lieux.

— faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles; à cet effet, passer tous devis, marches ou contrats avec toutes personnes, architectes, entrepreneurs et ouvriers, ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toutes factures; exiger des locataires les réparations à leur charges. Une autorisation préalable écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à €.

Dans le cas de travaux supérieurs à 625 € un appel d'offre devra être lancé et au moins deux offres devront avoir été reçues.

— faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques; signer toutes polices, payer toutes primes et cotisations; faire toutes déclarations de sinistre; régler à l'amiable toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tout expert à cette fin; recevoir toutes indemnités;

— passer tous marchés et contrats pour l'entretien du logement/de l'immeuble, son éclairage, l'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef;

— faire toutes demandes en dégrèvement ou en déduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées;

— recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant soit par d'anciens locataires, soit par toutes causes se rattachant au logement/à l'immeuble;

— représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques et, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale;

— donner quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées;

— représenter le mandant en justice, tant en demandant qu'en défendant, dans toutes les actions relatives à l'exécution du bail et dans toutes les actions concernant la sauvegarde des intérêts du mandant, en rapport avec son bien, en ce compris les démarches auprès des administrations publiques et les recours éventuels devant les juridictions administratives; concilier et transiger; faire pratiquer toutes saisies et actes conservatoires, les faire valider; supporter le coût des frais engendrés par l'introduction et l'exécution de ces procédures, en ce compris les états de frais et honoraires du conseil choisi;

— aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat.

Article 2. Le présent mandat est consenti pour une durée de (3 ans minimum) prenant cours le et expirant le A défaut d'un congé notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois avant l'échéance du contrat, il sera renouvelé aux mêmes conditions et pour la même durée.

Chacune des parties est autorisée à mettre fin anticipativement au contrat, au terme de la première année, moyennant la notification d'un congé notifié trois mois avant cette échéance.

Etant consenti dans l'intérêt des deux parties, le présent contrat est irrévocable. Toutefois, en cas de manquement grave commis par l'une ou l'autre des parties, le contrat prendra fin dans les huit jours qui suivent la notification du congé par lettre recommandée.

Chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer (facultatif).

En cas de vente du bien, le mandat prendra fin à la date du transfert de propriété.

Le mandant doit communiquer cette date au mandataire, dès qu'il en a connaissance et au plus tard, dans les 8 jours de la signature du compromis.

Lorsque le bien fait l'objet d'un bail emphytéotique, le mandat prend fin, en tout état de cause, au terme du bail. Lors de la conclusion du mandat, le mandant est prié de remettre au mandataire une copie du bail emphytéotique. Si le bail prend fin anticipativement, le mandant est prié d'en avertir le mandataire, dès qu'il en a connaissance.

A l'échéance du mandat, le mandant sera tenu de respecter les obligations contractées à l'égard du ou des locataires et le mandataire sera déchargé de toutes obligations et responsabilités à l'égard du mandant ou de ses locataires.

Loyer.

Article 3. Le loyer net est fixé par appartement, ou pour l'immeuble comportant logements, et par mois suivant le tableau suivant :

Appartement	Surface	Nbre. Ch.	Loyer	Libre	Echéance bail	Remarques
TOTAL :						

Il sera adapté selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation, dans le sens de la baisse ou de la hausse de cet indice, selon la formule suivante :

Loyer de base () * nouvel indice ()

Loyer nouveau =

Indice de départ ()

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire du bail.

L'indice de départ est celui du mois précédant la date de la conclusion du contrat.

En cas de travaux d'entretien réalisés à charge du mandant, un décompte justificatif sera envoyé en même temps par le mandataire au mandant.

Le loyer sera versé sur le compte n° du mandant le au plus tard le 10 du mois qui suit celui auquel il se rapporte.

Obligations et garanties.

Article 4. § 1^{er}. Le mandant s'engage à prendre à sa charge :

- les taxes à charge du propriétaire;
- tous les frais d'entretien qui lui sont imputables de par la loi.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire tous les documents, contrats, correspondances nécessaires, les baux déjà conclus, les titres de propriété, les extraits de la matrice cadastrale, polices d'assurance, actes de procédure en cours, plaintes,... et toute information relative aux biens.

Le mandataire sera exonéré de toute responsabilité résultant du défaut de communication de ces documents et informations par le mandant.

§ 2. Le mandataire s'engage à l'égard du mandant à :

1. établir trimestriellement un relevé de compte indiquant les revenus et les dépenses, le solde disponible; avertir le mandant lorsque le solde devient insuffisant pour faire face aux diverses dépenses, en l'invitant le cas échéant à verser une provision complémentaire;
2. informer le mandant de la conclusion d'un nouveau bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction d'une procédure et tout acte juridique en rapport avec le bien;
3. restituer, à la fin de la convention, les fonds ainsi que les documents et contrat en rapport à la gestion du bien.

§ 3. Le mandataire garantit au mandant :

1. le bon entretien du bien locatif, et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire;
2. le paiement du loyer, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer;
3. lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, à remettre le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre le mandant et le locataire.

Rémunération de la gestion.

Article 5. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à % du loyer fixé à l'article 3. Ces frais se décomposent comme suit :

- % à titre de frais de gestion proprement dit.
- % pour couvrir le risque locatif (vacance entre deux locataires ou défaut de paiement de celui-ci).

Etats des lieux.

Article 6. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé à l'amiable par le mandant et le mandataire. Il seront annexés à la présente convention.

Si des logements sont déjà occupés, l'état des lieux d'entrée réalisé entre le mandant et le locataire sera pris en considération et annexé à la présente convention.

— A défaut d'un état des lieux pré-existant, il sera procédé à un état des lieux en accord avec le locataire et dans un délai d'au maximum 3 mois à dater de la signature de la présente convention.

— A défaut de pouvoir réaliser cet état des lieux, le logement sera réputé être dans l'état ou il se trouvera à la sortie du locataire. L'état des lieux réalisé à l'entrée du nouveau locataire sera annexé à la présente convention et fera office de référence entre le mandant et le mandataire.

A l'issue du mandat, l'immeuble et les logements, hormis la vétusté et l'usure normale, seront remis au mandant dans l'état initial tel que précisé par les états des lieux annexes à la présente convention.

Litige.

Article 7. Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires, le chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

Art. N3. Annexe III**BAIL DE SOUS-LOCATION**

Entre les soussignés;

L'Association sans but lucratif

dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°

agrée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

ci-après dénommée "le bailleur".

d'une part,

et,

ci-après dénommé(s) "le preneur"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**1. Objet du contrat.**

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé à 1... BRUXELLES comprenant

.....

Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie. Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée au présent bail. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail de sous-location. Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du bail principal dont il lui a été délivré copie.

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 8 de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des Agences immobilières sociales.

Il pourra être mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement.

Le bail pourra également prendre fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le preneur ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée par une décision motivée de l'Agence immobilière sociale pour des cas individuels et dans des circonstances particulières.

2. Durée.

Le bail prend cours le et vient à expiration le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 10 et constitution de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 4.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la date d'expiration.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, le bailleur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le 15^e jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur principal et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les deux visés ci-avant, le sous-locataire ne peut solliciter de prorogation pour circonstances exceptionnelles.

3. Loyer.

3.1. Le loyer de base est fixé à € par mois.

3.2. Il sera indexé, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer est payable avant le jour de chaque mois au compte du bailleur, n° Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du preneur.

Le preneur est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande du bailleur.

4. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à (maximum 3) mois de loyer, soit la somme de €.

Elle est constituée (biffer la mention inutile)

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès de
Les intérêts de ce compte seront comptabilisés.

Ce versement est effectué en une seule fois/réparti en mensualités de €.

Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par, selon les modalités suivantes

.....

5. Charges.

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

6. Provisions.

Le montant mensuel de la provision pour charges privées et commune est fixée à euros. Cette provision couvre les charges suivantes

Ces provisions pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur base du décompte de l'année précédente. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles.

Au moins une fois l'an, un décompte détaille des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7. Domiciliation.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection du domicile, obligatoirement en Belgique.

8. Assurances.

Les parties conviennent d'assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que le responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

9. Conditions d'occupation.

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

A défaut de règlement d'ordre intérieur

— Le preneur veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.

— Le preneur ne peut reproduire ou prêter ses clés.

— Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement.

10. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

11. Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

12. Entretien et réparations.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc....

Il préservera les distributions et installations entre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu de signaler au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparations qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

13. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

14. Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

15. Affichage - visites.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous, selon des modalités à fixer de commun accord.

16. Résiliation aux torts du preneur.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résiliation équivalente au loyer d'un trimestre et, pour la même période, sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

17. Solidarité.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront à charge de

19. Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier.

La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le preneur a droit en tant que chef de famille est remplie et introduite auprès de l'administration par le bailleur. Il est tenu compte de cette réduction lors du calcul du décompte des charges annuelles.

20. Clause d'intérêts.

Sur toute somme due à quelque titre que ce soit (loyer, charges, réparations, etc...) non payée à l'échéance, le preneur devra en outre payer un intérêt au taux de 10 % l'an, calculé au jour le jour, à partir de la date de sa mise en demeure. Fait à Bruxelles, le..... 2002 en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

Art. N4. - Annexe IV

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés;

L'Association sans but lucratif
dont le siège social est établi

.....
dont les statuts ont été publiés au annexes du *Moniteur belge* du, sous le n°

Agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

a) agissant en sa qualité de titulaire de droits réels sur l'immeuble mis en location

ou

b) agissant au nom et pour le compte de son mandant,

.....
en vertu d'un contrat de mandat de gestion d'un immeuble ou d'un logement établi conformément à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juin 2002 et signé le

ci-après dénommé "le bailleur".

d'une part,

et,

.....
ci-après dénommé(s) « le preneur »

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**1. Objet du contrat.**

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé..... à 1.... Bruxelles comprenant

.....
 Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie.

Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée au présent bail. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail à loyer portant sur la résidence principale. (éventuellement si hypothèse a) Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du contrat de mandat de gestion d'un immeuble ou d'un logement établi conformément à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 dont il lui a été délivré copie.)

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 8 de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.

Il pourra être mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement.

Le bail pourra également prendre fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le preneur ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée par une décision motivée de l'agence immobilière sociale pour des cas individuels et dans des circonstances particulières.

2. Durée.

Le bail prend cours le et vient à expiration le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du preneur qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 10 et constitution de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 4.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la date d'expiration.

3. Loyer.

3.1. Le loyer de base est fixé à € par mois.

3.2. Il sera indexé, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x l'indice nouveau/indice de base

Le loyer est payable avant le jour de chaque mois au compte du bailleur, n° Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du preneur.

Le preneur est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande du bailleur.

4. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à mois de loyer, soit la somme de €.

Elle est constituée (biffer la mention inutile)

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès..... Les intérêts de ce compte seront comptabilisés. Ce versement est effectué en une seule fois/réparti en mensualités de €.

Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par, selon les modalités suivantes

5. Charges.**a) Privées**

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

6. Provisions.

a) Le montant mensuel de la provision pour charges privées et communes est fixé à euros. Cette provision couvre les charges suivantes :

Ces provisions pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur base du décompte de l'année précédente. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7. Domiciliation.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection du domicile, obligatoirement en Belgique.

8. Assurances.

Les parties conviennent d'assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que le responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

9. Conditions d'occupation.

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

A défaut de règlement d'ordre intérieur

— le preneur veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.

— Le preneur ne peut reproduire ou prêter ses clés.

— Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement.

10. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

11. Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

12. Entretien et réparations.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations entre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu de signaler au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparations qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

13. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

14. Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

15. Affichage - visites.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous, selon des modalités à fixer de commun accord.

16. Résiliation aux torts du preneur.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résiliation équivalente au loyer d'un trimestre et, pour la même période, sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

17. Solidarité.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront à charge de

.....

19. Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier.

La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le preneur a droit en tant que chef de famille est remplie et introduite auprès de l'administration par le bailleur. Il est tenu compte de cette réduction lors du calcul du décompte des charges annuelles.

20. Clause d'intérêts.

Sur toute somme due à quelque titre que ce soit (loyer, charges, réparations, etc...) non payée à l'échéance, le preneur devra en outre payer un intérêt au taux de 10 % l'an, calculé au jour le jour, à partir de la date de sa mise en demeure. Fait à Bruxelles, le 2002 en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,
Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,
Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

ANNEXE V**CONVENTION D'OCCUPATION DE LOGEMENT DE TRANSIT**

Entre les soussignés;

L'Association sans but lucratif
dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du..... sous le n°
agrée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

.....
ci-après dénommée "l'association".

d'une part,

et,

.....
ci-après dénommé(s) "l'occupant".

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**1. Objet du contrat.**

L'association met à disposition de l'occupant, et ce à titre précaire, l'immeuble/une partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé

.....
Les lieux sont destinés à l'usage d'habitation à titre précaire. Par ailleurs, l'occupant est tenu d'accepter un accompagnement social réalisé par l'association par un service social avec lequel il a signé une convention. L'occupant ne peut jamais changer cette destination d'occupation à titre précaire et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits.

Il est précisé en outre qu'il ne peut héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée à la présente convention.

L'occupant est tenu d'occuper effectivement le logement.

La présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

2. Durée.

La présente convention d'occupation d'un logement de transit est consentie pour une durée de jours / mois et prend cours le pour se terminer le Elle ne peut être prorogée que de l'accord préalable exprès de l'association. Elle ne peut être prolongée par tacite reconduction et sa durée maximale ne peut jamais excéder dix-huit mois.

L'association peut mettre fin à tout moment à la convention d'occupation moyennant un préavis de quinze jours.

L'occupant peut mettre fin à la convention d'occupation du logement de transit à tout moment moyennant un préavis de huit jours. Il est alors remboursé des sommes non utilisées versées à titre de provision. A défaut de remettre ce préavis, l'occupant doit verser une indemnité d'un montant équivalent à 8 jours d'occupation.

3. L'occupant s'engage à payer mensuellement anticipativement à l'Association une redevance de euros par jour. Cette redevance comprend :

..... euros pour l'occupation;

..... euros sous forme de provision-forfaitaire (barrer la mention inutile) pour l'assurance, les redevances des compteurs, l'électricité des communs, l'entretien des installations, la consommation de gaz, d'électricité, d'eau.

Dans le cas où il s'agit de provisions, un calcul des consommations réelles sera effectué au minimum tous les six mois et au départ de l'occupant à titre précaire. L'occupant paiera le surplus ou sera remboursé de la différence.

4. Les redevances et le cas échéant le montant prévu pour la constitution de la garantie locative doivent être versés selon les modalités suivantes :

Les clefs seront remises contre une garantie de euros, remboursable en fin de séjour contre leur restitution.

5. Règlement d'ordre intérieur.

L'occupant occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance du règlement d'ordre intérieur du bâtiment et s'engage à s'y conformer pleinement.

A défaut de règlement d'ordre intérieur :

— l'occupant veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.

— L'occupant ne peut reproduire ou prêter ses clés.

— Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, l'occupant ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement.

6. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est mis à disposition de l'occupant dans l'état où il se trouve. L'occupant déclare l'avoir visité et examiné en détail.

A l'expiration de la présente convention, il doit le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée de l'occupant, à l'établissement d'un état des lieux

7. Entretien.

L'occupant est tenu d'entretenir l'habitation en bon père de famille.

Il veille à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

L'association pourra procéder à la vérification de la bonne maintenance de l'habitation à l'occasion de visites convenues comme suit :

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge de l'association. L'occupant est tenu de signaler à l'association tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

L'occupant devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble qu'elle qu'en soit la durée et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer l'association ou son délégué dans son logement de transit si ces travaux le requièrent.

8. Recours.

L'occupant ne peut exercer de recours contre l'association en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux occupés que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

9. Expropriation.

En cas d'expropriation, l'association en avise l'occupant qui ne peut lui réclamer aucune indemnité; il ne peut faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne peut lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer à l'association.

Fait à Bruxelles, le 2002 en deux exemplaires, chacune des parties recevant le leur.

L'association,

L'occupant,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

Art. N4. Annexe VI.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

(1) Adresse

(2) Qualité du propriétaire ou du titulaire des droits réels

A : Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale

B : Société immobilière de service public

C : Commune ou CPAS

D : Personne physique

E : Personne morale à l'exception des associations sans but lucratif

F : Association sans but lucratif

G : Propriété de l'agence immobilière sociale

(3) Type de contrat unissant l'agence immobilière sociale au propriétaire ou titulaire des droits réels :

A : Bail

B : Mandat de gestion

C : Bail emphytéotique

(4) Date de début du (3)

(5) Situation du logement à la date reprise au (4)

A : Logement occupé par un locataire

B : Logement vide ou occupé au moment de la conclusion du contrat conformément aux dispositions de l'article 14, § 4 de l'arrêté

(6) Date de fin du (3)

(7) Nombre de chambres (flat = 0)

(8) Logements de transit (T ou -)

(9) Loyer ou canon, calculé sur une base mensuelle, versé au propriétaire ou titulaire des droits réels

(10) Loyer payé par le locataire

(11) Revenus du locataire

Vu pour être annexé à l'arrêté du 4 juillet 2002.

F.-X. de DONNEA,

Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

N. 2002 — 2571 (2002 — 2163)

[C — 2002/31383]

2 MEI 2002. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels. — Erratum

Op bladzijde 28627 van het *Belgisch Staatsblad* van 25 juni 2002 wordt geciteerd « De Brusselse Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij » (GOMB).

Maar de correcte benaming is : « Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

F. 2002 — 2571 (2002 — 2163)

[C — 2002/31383]

2 MAI 2002. — Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades. — Erratum

A la page 28627 du *Moniteur belge* du 25 juin 2002 est citée « La société de développement régional bruxellois » (SDRB).

Or, la dénomination correcte est la suivante : « Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ».

N. 2002 — 2572 (2002 — 2164)

[C — 2002/31382]

13 JUNI 2002. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu. — Erratum

Op bladzijde 28633 van het *Belgish Staatsblad* van 25 juni 2002 wordt geciteerd « De Brusselse Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij » (GOMB).

Maar de correcte benaming is : « Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

F. 2002 — 2572 (2002 — 2164)

[C — 2002/31382]

13 JUIN 2002. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat. — Erratum

A la page 28633 du *Moniteur belge* du 25 juin 2002 est citée « La société de développement régional bruxellois » (SDRB).

Or, la dénomination correcte est la suivante : « Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ».