

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## MINISTERIE

## VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2008 — 972

[C — 2008/31100]

28 FEBRUARI 2008

**Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op artikel 8, 1ste lid van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, in het bijzonder artikel 88 § 2 lid 1, 3 en 4, 90 § 1, 92, 3°, 94 § 2, 96 en 123;

Gelet op het besluit van 19 november 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de sociale woningbureaus, gewijzigd bij het besluit van 4 juli 2002;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën gegeven op 3 juli 2007;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting gegeven op 14 en 21 september 2007;

Gelet op het advies 43.995/3 van de Raad van State gegeven op 22 januari met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voordracht van de Minister bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

HOOFDSTUK I. — *Définitions*

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit dient men te verstaan onder :

1. Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2. Minister : de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;

3. Transitwoning : de transitwoning zoals bepaald in artikel 93, § 3, 5° van de Code;

4. Samenwerkingsakkoord : het samenwerkingsakkoord bedoeld in artikel 92, 3° van de Code.

HOOFDSTUK II. — *Erkenning*

**Art. 2.** § 1. De erkenning als sociaal verhuurkantoor bedoeld in artikel 92 van de Code, wordt verleend door de Minister.

§ 2. De aanvraag tot erkenning wordt aan de Minister per aangetekend schrijven en vergezeld van de volgende documenten toegevoerd :

1° de laatste versie van de statuten die in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd werden;

2° de lijst met de namen van de bestuurders en van de vaste leden die bij de griffie van de rechtbank van koophandel werd ingediend;

3° in voorkomend geval, het activiteitenverslag en de rekeningen en de balans van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de erkenning wordt aangevraagd;

4° in voorkomend geval, de lijst van de door de vereniging beheerde woningen;

5° de nagestreefde doelstellingen van de vereniging voor de periode waarvoor de erkenning wordt aangevraagd met inzonderheid vermelding van het geografische grondgebied waarop zij het overgrote deel van haar activiteiten wenst te ontwikkelen;

6° de toewijzingswijze van de woningen;

7° de wijze waarop de inschrijvingsregisters worden opgemaakt en bijgehouden;

8° de begrotingsraming;

9° de berekeningswijze voor de door de huurders gestorte huurprijs;

## MINISTERE

## DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C — 2008/31100]

28 FEVRIER 2008

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'article 20 de la Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;

Vu l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi spéciale du 12 janvier 1989 portant création des Institutions bruxelloises;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et plus spécifiquement ses articles 88 § 2 alinéas 1, 3 et 4, 90 § 1, 92, 92 3°, 94 § 2, 96 et 123;

Vu l'arrêté du 19 novembre 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, modifié par l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2002;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances donné le 3 juillet 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement donné le 14 et le 21 septembre 2007;

Vu l'avis 43.995/3 du Conseil d'Etat donné le 22 janvier 2008 en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement,

Après délibération,

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Définitions*

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1. Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

2. Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions;

3. Logement de transit : le logement de transit tel que défini à l'article 93, § 3, 5° du Code;

4. Accord de collaboration : l'accord de collaboration visé à l'article 92, 3°, du Code.

CHAPITRE II. — *Agrément*

**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. L'agrément en tant qu'agence immobilière visé à l'article 92 du Code, est accordé par le Ministre.

§ 2. La demande d'agrément est adressée au Ministre sous pli recommandé et accompagnée des documents suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du *Moniteur belge*, en leur dernière version;

2° la liste nominative des administrateurs et des membres effectifs déposée au greffe du tribunal de commerce;

3° 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;

4° s'il échet, la liste des logements gérés par l'association;

5° les objectifs poursuivis par l'association pour la période pour laquelle l'agrément est demandé, précisant notamment le territoire géographique sur lequel elle entend développer la majorité de ses activités;

6° le mode d'attribution des logements;

7° le mode d'établissement et de tenue des registres d'inscription;

8° le budget prévisionnel;

9° le mode de calcul du loyer versé par les locataires;

10° de berekeningswijze van de huurprijs die gestort wordt aan de houders van de zakelijke rechten waardoor gewaarborgd wordt dat deze huurprijs conform is aan de bepalingen van artikel 89, § 3, van de Code;

11° het bestaan van of het gebrek aan een quota van transitwoningen waarvan de toewijzing geregeld wordt in afwijking van 6° en 7° en de omvang van de quota's;

12° een origineel exemplaar van het samenwerkingsakkoord met de gemeente of het OCMW;

13° in voorkomend geval, de lijst met de personeelsleden van de vereniging met vermelding van de uitgevoerde taken.

De Minister kan de vermeldingen en de ter ondersteuning van de aanvraag te leveren documenten preciseren en aanvullen.

Indien de aanvraag om erkenning onvolledig is, licht de Minister de vereniging hierover in binnen de drie maanden. In dit geval kan de in § 3 voorziene termijn verlengd worden tot wanneer de ontbrekende documenten ontvangen worden en dit voor een maximale periode van drie maanden.

§ 3. De Minister betekent de toekenning of de weigering van de erkenning binnen de drie maanden na ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt de erkenning geacht goedgekeurd te zijn.

De erkenning wordt door de Minister toegekend in de vorm van een ministerieel besluit waarvan een eensluidend afschrift aan de vereniging toegestuurd wordt.

De erkenning wordt toegekend voor minimum een en maximum vijf jaar en is hernieuwbaar. Ze kan toegekend worden voor een proefperiode van maximum achttien maanden.

Het toekennen van een erkenning voor een proefperiode of de weigering van erkenning kunnen het voorwerp uitmaken van een beroep bij de Regering volgens de in artikel 20 bepaalde nadere regels.

§ 4. De aanvraag om erkenning van een sociaal verhuurkantoor dat nooit erkend werd op datum van de inwerkingtreding van dit besluit kan slechts betrekking hebben op een sociaal verhuurkantoor dat door een gemeente werd opgericht of dat op zijn minst een samenwerkingsakkoord heeft afgesloten met die Gemeente of met het OCMW van het grondgebied waarop zijn maatschappelijke zetel gevestigd is.

**Art. 3. § 1.** Het samenwerkingsakkoord wordt gesloten voor een periode van minstens een en maximum vijf jaar. Het kan hernieuwd worden.

§ 2. Het samenwerkingsakkoord heeft inzonderheid betrekking op het toezicht door de gemeente of het OCMW op de overeenstemming van de regels die door het sociaal verhuurkantoor op grond van artikel 2, § 2, 6° tot 10° van dit besluit aangenomen werden met het maatschappelijk doel en de vastgelegde doelstellingen.

Het akkoord verduidelijkt de respectievelijke inbreng van de gemeente of van het OCMW en van het sociaal verhuurkantoor :

1° de door de gemeente of het OCMW verleende steun, inzonderheid in de vorm van de terbeschikkingstelling van woningen of subsidies of de aanstelling van personeel en de nadere regels ervan,

2° de samenwerkingswijze tussen het sociaal verhuurkantoor en de gemeente of het OCMW, inzonderheid de regels van toewijzing 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 bepaald wordt.

Het geheel van de inbreng aan woningen waarvan de gemeenten en de OCMW's, volledig of ten dele, eigenaars of houders van zakelijke rechten zijn, mag niet groter zijn dan twintig woningen per sociaal verhuurkantoor indien het minder dan honderd woningen beheert en niet meer dan 20 % van zijn woningenbestand als het meer dan honderd woningen beheert.

Deze woningen dienen op het moment van de inbreng, te voldoen aan de in artikel 6 van dit besluit bedoelde normen.

In de gevallen waarbij het samenwerkingsakkoord zich beperkt tot het toezicht op het maatschappelijk doel zonder materiële inbreng wordt dit in het samenwerkingsakkoord zelf vastgelegd.

§ 3. De overeenstemming tussen het samenwerkingsakkoord en de werkelijke situatie van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen zal om de vijf jaar worden geverifieerd.

10° le mode de calcul du loyer versé aux titulaires des droits réels garantissant que ce loyer est conforme aux dispositions de l'article 89, § 3, du Code;

11° l'existence ou l'absence d'un quota de logements de transit dont l'attribution est effectuée en dérogation aux 6° et 7°, et l'importance des quotas;

12° un exemplaire original de l'accord de collaboration avec la commune ou le CPAS;

13° s'il échet, la liste du personnel de l'association, avec indication des tâches effectuées.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Si la demande d'agrément est incomplète, le Ministre en informe l'association dans les trois mois. Dans ce cas, le délai prévu au § 3 peut être prorogé jusqu'à réception des documents manquants et ce pour une période maximale de trois mois.

§ 3. Le Ministre notifie l'octroi ou le refus d'agrément dans les trois mois de réception de la demande. En cas d'absence de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé accepté.

L'agrément est accordé par le Ministre sous la forme d'un arrêté ministériel dont une copie conforme est adressée à l'association.

Il est accordé pour une durée minimale d'un an et maximale de cinq ans et est renouvelable. Il peut être probatoire, pour une période maximale de dix-huit mois.

L'octroi d'un agrément probatoire ou le refus d'agrément peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 20.

§ 4. La demande d'agrément d'une agence immobilière sociale qui n'a jamais été agréée à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, ne peut porter que sur une agence immobilière sociale créée par une commune ou disposant au moins d'une convention de collaboration avec ladite Commune ou le CPAS du territoire sur lequel est situé son siège social.

**Art. 3. § 1<sup>er</sup>.** L'accord de collaboration est conclu pour une durée minimale d'un an et maximale de cinq ans. Il est renouvelable.

§ 2. L'accord de collaboration porte notamment sur la vérification, par la commune ou le CPAS de l'adéquation des modalités retenues par l'agence immobilière sociale sur la base de l'article 2, § 2, 6° à 10° du présent arrêté, avec la finalité sociale poursuivie et les objectifs fixés.

Il précise les apports respectifs de la commune ou du CPAS et de l'agence immobilière sociale :

1. 1° l'aide apportée par la commune ou le CPAS, notamment, sous la forme de mise à disposition de logements ou de subsides ou d'affectation de personnel et leurs modalités,

2° le mode de collaboration entre l'agence immobilière sociale et la commune ou le CPAS, notamment les modalités d'attribution d'une partie des logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public défini conjointement par la commune ou le CPAS et l'agence immobilière sociale.

L'ensemble des apports en logements pour lesquels les communes et les CPAS sont, en tout ou en partie, propriétaires ou titulaires de droits réels ne peut excéder les vingt logements par agence immobilière sociale si celle-ci gère moins de cent logements et 20 % de son parc de logements si celle-ci gère plus de cent logements.

Ces logements doivent, au moment de l'apport, répondre aux normes visées à l'article 6 du présent arrêté

Dans les cas où l'accord de collaboration se limite à la vérification de la finalité sociale, sans apport matériel, cette disposition est stipulée dans l'accord de collaboration lui-même.

§ 3. L'adéquation entre l'accord de collaboration et la situation réelle des logements gérés par l'agence immobilière sociale sera vérifiée tous les cinq ans.

§ 4. Het voorstel van samenwerkingsakkoord wordt door het sociaal verhuurkantoor aan de gemeente of het OCMW per aangetekend schrijven toegestuurd.

De gemeente of het OCMW betekent de aanvaarding of de weigering van dit akkoord binnen de drie maanden.

#### HOOFDSTUK III. — Huurovereenkomsten tussen de huurders en het sociaal verhuurkantoor of de houders van zakelijke rechten

**Art. 4. § 1.** De huurovereenkomst die tussen de houder van het zakelijk recht en het sociaal verhuurkantoor afgesloten wordt, dient overeen te stemmen met de huurovereenkomst vervat in bijlage I van dit besluit.

De overeenkomst van het mandaat van beheer voor een woning of een gebouw, die tussen de houder van het zakelijk recht en het sociaal verhuurkantoor afgesloten wordt, dient overeen te stemmen met de overeenkomst vervat in bijlage II van dit besluit.

De huurovereenkomst en de bewoningsovereenkomst van een transitwoning die het sociaal verhuurkantoor bindt aan zijn huurder, of deze laatste met de houder van zakelijke rechten in het geval een woning aan het sociaal verhuurkantoor werd toevertrouwd in het kader van een mandaat van beheer conform bijlage II, vermelden respectievelijk de in de overeenkomsten vervat in de bijlagen III, IV en V van het besluit voorziene bepalingen.

§ 2. Elke aanvullende bepaling die strijdig is met de bepalingen van deze modelovereenkomsten sluit de woning in kwestie uit van het toepassingsveld van dit besluit.

**Art. 5.** Indien de door het sociaal verhuurkantoor in beheer genomen of gehuurde woning bewoond is op het ogenblik dat ze aan de vereniging wordt toevertrouwd, zal de huurovereenkomst met de huurder aangepast worden teneinde in overeenstemming te zijn met de bepalingen van artikel 4 van dit besluit, ten laatste op de eerste vervaldatum van de lopende huurovereenkomst of in het geval van een huurovereenkomst van negen jaar, op het einde van de lopende periode van drie jaar.

#### HOOFDSTUK IV. — Gezondheidsnormen van de woningen

**Art. 6.** Voor de toepassing van dit besluit worden de woningen enkel in aanmerking genomen indien ze beantwoorden aan de normen van het besluit van 4 september 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen en aan de normen van het ministerieel besluit van 30 juni 2005 tot bepaling van de kwaliteitsnormen van woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 december 2004 tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en een bijdrage in het huurgeld.

#### HOOFDSTUK V. — Deelname van de huurders in de beheerskosten

**Art. 7.** Overeenkomstig artikel 90, § 1, van de Code mogen de beheerskosten voor gezinnen met een inkomen dat tot 50 % hoger ligt dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning niet meer bedragen dan 10 % van het huurgeld dat aan de houder van het zakelijk recht wordt gestort.

**Art. 8.** Voor de huurders die met een overmatige schuldenlast te kampen hebben, worden deze percentages toegepast op basis van de werkelijke bestaansmiddelen die vastgesteld worden in overeenstemming met een op grond van de ordonnantie van 7 november 1996 betreffende de erkenning van instellingen voor schuldbemiddeling, erkende instelling. In alle gevallen mogen de inkomens van deze personen, zoals bepaald in j artikel 93, § 3, 3°, van de Code, niet meer belopen dan het dubbele van de maximumbedragen bepaald in artikel 93, § 1, van de Code.

#### HOOFDSTUK VI. — Subsidies

**Art. 9.** Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de Regering met toepassing van artikel 91 van de Code, subsidies toekennen aan de erkende sociale verhuurkantoren.

**Art. 10. § 1.** De aanvragen om subsidiëring worden aan de Minister per aangetekend schrijven toegestuurd uiterlijk 31 oktober van het jaar dat het jaar waarvoor de aanvraag is ingediend, voorafgaat.

De aanvragen zijn vergezeld van de volgende documenten :

1° de balansen en jaarrekeningen van het laatste boekjaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de aanvraag is ingediend;

2° de begrotingsraming;

3° de lijst met de woningen van het sociaal verhuurkantoor vastgesteld op 30 september van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de aanvraag is ingediend en wordt opgemaakt volgens het

§ 4. La proposition d'accord de collaboration est adressée par l'agence immobilière sociale à la commune ou au CPAS sous pli recommandé.

La commune ou le CPAS notifie l'acceptation ou le refus de cet accord dans les trois mois.

#### CHAPITRE III. — Baux unissant les locataires à l'agence immobilière sociale ou aux titulaires des droits réels

**Art. 4. § 1<sup>er</sup>.** 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.

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 des 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 II, reprennent respectivement les dispositions prévues dans les conventions reprises en annexe III, IV et V de l'arrêté.

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

**Art. 5.** Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où il est confié à l'association, le bail avec le locataire sera adapté afin de correspondre aux dispositions de l'article 4 du présent arrêté, au plus tard à la première échéance du bail en cours, ou, dans le cas d'un bail de neuf ans, au terme du triennat en cours.

#### CHAPITRE IV. — Normes de salubrité des logements

**Art. 6.** Pour l'application du présent arrêté, les logements ne sont pris en considération que s'ils répondent aux normes de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements et aux normes de l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 déterminant les normes de qualité des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer.

#### CHAPITRE V. — Participation des locataires aux frais de gestion

**Art. 7.** Conformément à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, du Code, pour les ménages disposant de revenus jusqu'à 50 % supérieurs 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. 8.** Pour les locataires se trouvant dans une situation de surendettement, ces pourcentages sont appliqués sur base des ressources réelles, déterminées en accord avec une institution agréée sur base de l'ordonnance du 7 novembre 1996 concernant l'agrément des institutions pratiquant la médiation de dettes. Dans tous les cas, les revenus de ces personnes tels que définis à l'article 93, § 3, 3°, du Code ne pourront dépasser le double des montants maximum définis à l'article 93, § 1<sup>er</sup>, du Code.

#### CHAPITRE VI. — Subsidies

**Art. 9.** Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement peut, en application de l'article 91 du Code, accorder des subsides aux agences immobilières sociales agréées.

**Art. 10. § 1<sup>er</sup>.** Les demandes de subsides sont introduites auprès du Ministre par envoi recommandé, au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

Elles sont accompagnées des documents suivants :

1° les bilans et comptes d'exploitation du dernier exercice qui précède celui pour lequel la demande est effectuée;

2° le budget prévisionnel;

3° la liste des logements de l'agence immobilière sociale arrêtée 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 du

model vervat in bijlage VI van dit besluit; deze lijst zal tevens via een geïnformatiseerde drager worden doorgestuurd die verenigbaar is met de gewone software;

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 ingediend op het vlak van de toewijzingsregels van de woningen, van het opmaken en het bijhouden van de inschrijvingsregisters, van de berekeningswijze van de huur gestort door de huurders, van de berekeningswijze van de huur gestort aan de houders van zakelijke rechten en de lijst met het personeel en met de taken die het verricht.

De Minister kan de vermeldingen en de ter ondersteuning van de aanvraag te leveren documenten verduidelijken en aanvullen.

Indien de subsidieaanvraag onvolledig is, licht de Minister de vereniging hierover in binnen de maand. In dit geval wordt de in § 2 bepaalde termijn opgeschort zolang de ontbrekende documenten niet ontvangen worden.

§ 2. De Minister betekent of de erkenning toegekend of geweigerd werd binnen de drie maanden na ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt de subsidie geacht geweigerd te zijn.

De weigering kan het voorwerp uitmaken van een beroep volgens de in artikel 20 van dit besluit vastgelegde regels.

§ 3. De subsidie wordt in drie schijven uitbetaald :

– een eerste schijf van 60 % op grond van een schuldvordering en de begrotingsraming die ingediend kan worden zodra de toekenning van de subsidie betekend wordt;

– een tweede schijf van 30 % op grond van een schuldvordering vergezeld van een inkomensbewijs voor de huurders waarvan het inkomen lager is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning, en tevens een financieel verslag opgemaakt op grond van het in bijlage VII van dit besluit opgenomen model. Deze schijf kan worden ingevoerd vanaf 1 april van het jaar van de periode waarvoor de subsidie wordt toegekend en zal worden verminderd ten belope van de ontbrekende bewijzen;

– een derde schijf van 10 % in de loop van het eerste semester van het jaar volgend op de periode waarvoor de subsidie wordt toegekend, eventueel vermeerderd met het bedrag voortvloeiend uit de ontbrekende inkomensbewijzen tijdens de betaling van de tweede schijf, op grond van een schuldvordering vergezeld van de rekeningen en de balans van het boekjaar waarvoor de subsidie wordt toegekend alsook een financieel verslag en een activiteitenverslag en een financieel verslag opgemaakt op grond van het in bijlage VII van dit besluit opgenomen model.

**Art. 11.** Voor de sociale verhuurkantoren die over minder dan twintig woningen beschikken op het ogenblik dat ze hun aanvraag indienen, wordt de subsidie forfaitair vastgesteld op 42.150 EUR voor een periode van twaalf maanden.

Voor de berekening van het aantal woningen worden de woningen met vier slaapkamers of meer beschouwd als twee woningen.

Deze subsidie kan slechts een maal hernieuwd worden, voor maximum zes maanden en voor een maximumbedrag van 21.100 EUR.

Indien het betoelagde sociaal verhuurkantoor over minder dan twintig woningen beschikt op het einde van de periode van twaalf maanden of na de verlenging van deze periode, kan het geen subsidies meer verkrijgen gedurende een periode van vijf jaar, tenzij het kantoor vóór het verstrijken van deze periode over een huurcapaciteit beschikt van twintig woningen.

Indien het sociaal verhuurkantoor over minstens twintig woningen beschikt, wordt de subsidie overeenkomstig artikel 12 van dit besluit berekend.

**Art. 12.** § 1. Voor de sociale verhuurkantoren die over minstens twintig woningen beschikken op datum van de indiening van hun aanvraag omvat de jaarlijkse subsidie een forfaitair bedrag en een variabel deel.

présent arrêté; cette liste sera également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants;

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.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Si la demande de subside est incomplète, le Ministre en informe l'association dans le mois. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie l'octroi ou le refus de subside dans les trois mois de réception de la demande. En cas d'absence de réponse dans ce délai, le subside est réputé refusé.

Le refus peut faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 20 du présent arrêté.

§ 3. La liquidation des subsides est effectuée en trois tranches :

– une première tranche de 60 % sur base d'une déclaration de créance et du budget prévisionnel, qui peut être introduite dès notification de l'octroi du subside;

– une seconde tranche de 30 % sur base d'une déclaration de créance accompagnée des preuves de revenus pour les locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social, ainsi qu'un rapport financier établi sur base du modèle repris à l'annexe VII du présent arrêté. Cette tranche peut être introduite à partir du 1<sup>er</sup> avril de l'année de la période couverte par le subside et sera diminuée à concurrence des preuves manquantes;

– une troisième tranche de 10 % dans le courant du premier semestre de l'année suivant la période couverte par le subside, éventuellement augmentée du montant résultant des preuves de revenus manquantes lors de la mise en liquidation de la deuxième tranche, sur base d'une déclaration de créance accompagnée des comptes et bilans de l'exercice couvert par le subside, ainsi que d'un rapport d'activité et d'un rapport financier établi sur base du modèle repris à l'annexe VII du présent arrêté.

**Art. 11.** Pour les agences immobilières sociales ne disposant pas de vingt logements lors de l'introduction de leur demande, le subside est fixé forfaitairement à la somme de 42.150 euros, pour une période de douze mois.

Pour le calcul du nombre de logements, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

Ce subside ne peut être renouvelé qu'une seule fois, pour une période maximale de 6 mois et pour un montant maximum de 21.100 euros.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale subsidiée ne dispose pas de vingt logements à la fin de la période de douze mois ou de la prolongation de celle-ci, elle ne peut plus bénéficier de subsides pendant une période de cinq ans, à moins qu'elle n'atteigne la capacité locative de vingt logements avant l'échéance de cette période.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale dispose d'au moins vingt logements, le subside est calculé conformément à l'article 12 du présent arrêté.

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. Pour les agences immobilières sociales disposant de vingt logements à la date d'introduction de leur demande, le subside annuel comporte une partie forfaitaire et une partie variable.

§ 2. Het forfaitaire deel bedraagt 42.150 EUR tot vijftig woningen.

Indien dit aantal overschreden wordt, kan dit bedrag verhoogd worden met 17.400 EUR voor elke aangebroken bijkomende schijf van vijftig woningen mits de voorafgaandelijke goedkeuring van de Regering en het bedrag van 163.950 EUR niet wordt overschreden.

Voor de berekening van het aantal woningen dat in aanmerking komt, worden woningen met vier kamers of meer beschouwd als twee woningen.

§ 3. Het variabele deel is vastgelegd op :

1. 500 EUR per woning.
2. 450 EUR per woning voor de woningen met vier kamers of meer;

3. 1.240 EUR per nieuwe woning die door het sociaal verhuurkantoor in beheer genomen of gehuurd worden in de loop van de twaalf maanden voorafgaand aan de datum waarop de subsidieaanvraag wordt ingediend;

4. 450 EUR per transitwoning die niet meer dan 20 % van alle door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mogen uitmaken;

5. volgende bedragen voor de woningen die na 1 oktober 2006 door het sociaal verhuurkantoor in beheer genomen of gehuurd worden en die bewoond worden door huurders waarvan het inkomen lager is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning :

Studio	956€	Studio	956€
Appartement 1 Kr.	1.086€	Appartement 1 Ch.	1.086€
Appartement 2 Krs	1.214€	Appartement 2 Ch	1.214€
Appartement 3 Krs	1.379€	Appartement 3 Ch	1.379€
Appartement 4 Krs	1.572€	Appartement 4 Ch	1.572€
Appartement 5 Krs en meer	1.772€	Appartement 5 Ch et plus	1.772€
Huis 2 Krs	2.029€	Maison 2 Ch	2.029€
Huis 3 Krs	2.060€	Maison 3 Ch	2.060€
Huis 4 Krs	2.090€	Maison 4 Ch	2.090€
Huis 5 krs en meer	2.120€	Maison 5 Ch et plus	2.120€

6. volgende bedragen voor de woningen die voor 1 oktober 2006 door het sociaal verhuurkantoor in beheer genomen of gehuurd worden en die bewoond worden door huurders waarvan het inkomen lager is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning :

Studio	647,97	Studio	647,97
Appartement 1 Kr.	647,97	Appartement 1 Ch	647,97
Appartement 2 Krs	811,33	Appartement 2 Ch	811,33
Appartement 3 Krs	811,33	Appartement 3 Ch	811,33
Appartement 4 Krs	974,69	Appartement 4 Ch	974,69
Appart 5 krs en meer	974,69	Appartement 5 Ch et plus	974,69
Huis 2 Krs	811,33	Maison 2 Ch	811,33
Huis 3 Krs	811,33	Maison 3 Ch	811,33
Huis 4 Krs	974,69	Maison 4 Ch	974,69
Huis 5 krs en meer	74,69	Maison 5 Ch. et plus	974,69

§ 4. De in § 3, 4° en 5° bedoelde inkomens worden bepaald op grond van een attest van het OCMW, 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 enig ander inkomen.

**Art. 13.** § 1. De overeenkomstig artikel 12 berekende bedragen worden slechts toegekend voor woningen die niet bewoond zijn op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst of van het mandaat van beheer tussen het sociaal verhuurkantoor en de eigenaar

§ 2. La partie forfaitaire se monte à 42.150 euros jusqu'à cinquante logements.

Au delà de ce nombre, ce montant peut être augmenté de 17.400 euros pour chaque tranche supplémentaire entamée de cinquante logements, moyennant accord préalable du Gouvernement et sans pouvoir dépasser 163.950 euros.

Pour le calcul du nombre de logements pris en compte, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

§ 3. La partie variable est fixée à :

1. 500 euros par logement.
2. 450 euros par logement pour les logements comportant quatre chambres ou plus;

3. 1.240 euros par nouveau logement 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;

4. 450 euros par logement de transit, qui ne peuvent représenter plus de 20 % de la totalité des logements gérés par l'agence immobilière sociale;

5. des montants suivants pour les logements pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale après le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social :

6. des montants suivants pour les logements pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale avant le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social :

§ 4. Les revenus visés au § 3, 4° et 5°, sont établis sur base d'une attestation du CPAS, 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 agréées 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.

**Art. 13.** § 1<sup>er</sup>. Les montants calculés conformément à l'article 12 ne sont attribués que pour les logements non occupés au moment de la conclusion du bail ou du mandat de gestion entre l'agence immobilière sociale et le propriétaire ou le titulaire des droits réels ou pour les

of de houder van zakelijke rechten of voor woningen die bewoond zijn bij het afsluiten van de voormelde overeenkomsten op voorwaarde dat de huurder zou kunnen genieten van een huurprijs die is vastgesteld op grond van de onderstaande tabel :

	Huurders waarvan het inkomen lager is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning	Huurders waarvan het inkomen hoger is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning		Locataires dont les revenus sont inférieurs au seuil d'admission du logement social	Locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social
Studio	279,69	360	Studio	279,69	360
Appart. 1 kr	322,72	418	Appart. 1 ch	322,72	418
Appart. 2 krs	376,50	483	Appart. 2 chs	376,50	483
Appart. 3 krs	451,80	587	Appart. 3 chs	451,80	587
Appart. 4 krs	537,86	692	Appart. 4 chs	537,86	692
Appart. 5 krs en meer	666,95	867	Appart. 5 chs et plus	666,95	867
Huis 2 Krs	410	587	Maison 2 chs	410	587
Huis 3 Krs	490	692	Maison 3 chs	490	692
Huis 4 Krs	666,95	867	Maison 4 chs	666,95	867
Huis 5 Krs en meer	666,95	867	Maison 5 chs et plus	666,95	867

§ 2. Wanneer echter een huurder waarvan het inkomen lager is dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning, na twee ingebrekestellingen per aangetekend schrijven nog steeds weigert inkomstenbewijzen in te leveren, kan het SVK hem, vanaf de eerste maand volgend op dit schrijven, de huurprijs opleggen die betaald wordt door de huurders waarvan de inkomsten hoger zijn dan het toelatingsinkomen tot de sociale woning.

De huurprijs zal niettemin verplicht herberekend en verlaagd worden vanaf de eerste maand volgend op de indiening door de bewuste huurder, van de gevraagde documenten.

**Art. 14.** § 1. Overeenkomstig artikel 91, § 2, 1° van de Code draagt het sociaal verhuurkantoor bij in de huur of in de vergoeding in geval van een mandaat van beheer ten belope van de volgende maximumbedragen :

Studio	360	Studio	360
Appart. 1 kr	418	Appart. 1 Ch.	418
Appart. 2 krs	483	Appart. 2 Ch.	483
Appart. 3 krs	587	Appart. 3 Ch.	587
Appart. 4 krs	692	Appart. 4 Ch.	692
Appart. 5 krs en meer	867	Appart. 5 Ch. et +	867
Huis 2 Krs	587	Maison 2 Ch.	587
Huis 3 Krs	692	Maison 3 Ch.	692
Huis 4 Krs	867	Maison 4 Ch.	867
Huis 5 Krs en meer	867	Maison 5 Ch. et plus	867

§ 2. Indien de huur of de vergoeding waarover het sociaal verhuurkantoor en de houder van zakelijke rechten zijn overeengekomen hoger is dan het bedrag vermeld in artikel 13, is het sociaal verhuurkantoor verplicht tot een tegemoetkoming in deze huur ten bedrage van het in § 1 van dit artikel bepaalde verschil tussen de werkelijk aan de houder van zakelijke rechten betaalde huur en het bedrag vermeld in artikel 13.

Het sociaal verhuurkantoor kan evenwel tegemoetkomen in de huur of de vergoeding voor een groter bedrag dan de verschillen waarover hoger sprake, de door de huurder betaalde huurprijs mag echter nooit minder bedragen dan 50 % van het maximale huurbedrag vervat in artikel 13.

De huur of de vergoeding waarover met de houder van zakelijke rechten overeengekomen is, dient verplicht lager dan of gelijk te zijn aan de bedragen bepaald in § 1 van dit besluit.

**Art. 15.** Ingeval de periode waarvoor de subsidie wordt toegekend niet overeenstemt met een kalenderjaar worden de in artikel 12 bedoelde bedragen berekend naar rato van het aantal maanden waarvoor de subsidie wordt toegekend.

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 :

§ 2. Toutefois, lorsqu'un locataire dont les revenus sont inférieurs au seuil d'admission du logement social, refuse, après 2 mises en demeure écrites par voie recommandée, de communiquer ses preuves de revenus, l'AIS peut lui imposer, dès le premier mois suivant le dernier courrier, le montant du loyer payable par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social.

Le loyer devra cependant obligatoirement être recalculé à la baisse, à dater du premier mois suivant la communication par ledit locataire, des documents demandés.

**Art. 14.** § 1. Conformément à l'article 91, § 2, 1°, du Code, l'agence immobilière sociale intervient dans le loyer ou dans la rémunération en cas d'un mandat de gestion à raison des montants maxima suivants :

§ 2. Si le loyer ou la rémunération négocié par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels est supérieur au montant indiqué à l'article 13, 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 prévu au § 1<sup>er</sup> du présent article et le montant repris à l'article 13.

Toutefois, l'agence immobilière sociale peut intervenir dans le loyer ou la rémunération 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 à l'article 13.

Le loyer ou la rémunération négocié avec le titulaire de droits réels doit obligatoirement être inférieur ou égal aux montants prévus au § 1<sup>er</sup> du présent article.

**Art. 15.** Dans les cas où la période couverte par le subsidie ne correspond pas à une année civile, les montants repris à l'article 12 sont calculés au prorata du nombre de mois couverts par le subsidie.

**Art. 16.** Het sociaal verhuurkantoor moet een huurcapaciteit van vijftig woningen bereiken binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de eerste erkenning toegekend aan het sociaal verhuurkantoor.

Indien dit niet het geval is, kan het sociaal verhuurkantoor geen subsidies meer verkrijgen gedurende een periode van vijf jaar, tenzij het vóór het verstrijken van deze periode, de huurcapaciteit van vijftig woningen bereikt.

**Art. 17. § 1.** De op grond van artikel 12 toegekende subsidies werden aangewend voor de posten bedoeld in artikel 91 van de Code, de verdeling ervan staat vermeld in de rekeningen en de balans van het sociaal verhuurkantoor.

§ 2. Wat de werken bedoeld in artikel 91, § 1, 1<sup>o</sup>, van de Code betreft, kunnen enkel de opknappingswerken betoelaagd worden die het gevolg zijn van normale huurslijtage voor een bedrag van ten hoogste 1.967,67 EUR, excl. BTW, per woning.

§ 3. De werken die het voorwerp kunnen uitmaken van een aanvraag voor een renovatiepremie overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 juni 2002 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van de woning kunnen noch volledig noch gedeeltelijk gefinancierd worden met de subsidies die in het kader van dit besluit werden toegekend.

**Art. 18.** De bedragen vermeld in de artikelen 12, 13 en 14 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 2007.

HOOFDSTUK VII. — *Intrekking van de erkenning, beroepen, toezicht, sancties*

**Art. 19. § 1.** De Minister kan de erkenning van een sociaal verhuurkantoor intrekken of opschorten wanneer het de bepalingen van de Code of die van dit besluit niet meer in acht neemt of wanneer het in artikel 3 van dit besluit bedoelde samenwerkingsakkoord door één van de twee partijen wordt opgezegd

De Minister kan de erkenning intrekken of opschorten wanneer de activiteiten van het sociaal verhuurkantoor niet meer overeenstemmen met het door de wetgever bepaalde maatschappelijk doel.

De intrekking of de opschorting van de erkenning wordt per aangetekend schrijven aan het sociaal verhuurkantoor betekend mits een opzeg van minstens drie maanden.

§ 2. Het sociaal verhuurkantoor dat het voorwerp uitmaakt van een beslissing tot intrekking van een erkenning beschikt over een periode van zes maanden om de woningen waarover het sociaal verhuurkantoor het beheer heeft of huurt, over te dragen aan andere sociale verhuurkantoren.

Het sociaal verhuurkantoor wordt tijdens de volledige periode van de eigendomsoverdracht bijgestaan door het in artikel 22 bedoelde begeleidingscomité.

Tijdens de volledige periode van eigendomsoverdracht krijgt het sociaal verhuurkantoor een subsidie die maandelijks berekend wordt in functie van het aantal nog niet overgedragen eigendommen.

**Art. 20.** De weigering, de opschorting, de intrekking of de erkenning voor een proefperiode of de weigering van een subsidie kunnen het voorwerp van een beroep bij de Regering uitmaken.

Dit met redenen omkleed beroep wordt aan de Minister per aangetekend schrijven binnen de drie maanden na de betekening van de betwiste beslissing toegezonden.

Het beroep dat ingediend wordt tegen de intrekking van een erkenning is opschortend zolang de Regering geen uitspraak heeft gedaan.

De Regering betekent haar beslissing aan de vereniging binnen de drie maanden na ontvangst van het beroep. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt het beroep betreffende een weigering of een intrekking van erkenning geacht goedgekeurd te zijn; het beroep betreffende een weigering van subsidie wordt geacht verworpen te zijn.

**Art. 21.** Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ertoe gemachtigd om de toepassingsregels van dit besluit te controleren. In dit kader kan het inzonderheid, de inachtneming van de in artikel 6 van dit besluit bedoelde gezondheidsnormen door een inspectie van de woningen laten controleren. Het kan eveneens een afschrift opeisen van de huurovereenkomsten tussen de huurders en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten, en de

**Art. 16.** 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.

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 cinquante logements avant l'échéance de cette période.

**Art. 17. § 1<sup>er</sup>.** Les subsides accordés sur base de l'article 12 sont utilisés pour les postes prévus à l'article 91 du Code, leur ventilation apparaissant dans les comptes et bilan de l'agence immobilière sociale.

§ 2. En ce qui concerne les travaux prévus à l'article 91, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du Code, seuls peuvent bénéficier de subsides, les travaux de rafraîchissements résultant d'une usure locative, avec un montant maximum de 1.967,67 euros, hors TVA, par logement.

§ 3. Les travaux qui peuvent faire l'objet d'une demande de prime à la rénovation conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, ne peuvent être financés, en tout ou en partie, par les subsides accordés dans le cadre du présent arrêté.

**Art. 18.** Les montants repris aux articles 12, 13 et 14 du présent arrêté sont indexés chaque année au 1<sup>er</sup> 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 2007.

CHAPITRE VII. — *Retrait d'agrément, recours, contrôle, sanctions*

**Art. 19. § 1<sup>er</sup>.** Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément à une agence immobilière sociale lorsque celle-ci ne respecte plus les dispositions du Code, ou du présent arrêté, ou lorsque l'accord de collaboration prévu à l'article 3 du présent arrêté est dénoncé par une des deux parties.

Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément lorsque les activités de l'agence immobilière sociale ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur.

Le retrait ou la suspension de l'agrément est notifié, par lettre recommandée, à l'agence immobilière sociale, moyennant un préavis d'au moins trois mois.

§ 2. L'agence immobilière sociale qui fait l'objet d'une décision de retrait d'agrément, dispose d'une période de 6 mois pour transférer les logements dont elle a la gestion ou la location à d'autres agences immobilières sociales.

Elle est assistée, durant toute la période de passation des biens, par le comité d'accompagnement visé à l'article 22.

Durant la période de passation des biens, l'agence immobilière sociale continue à bénéficier d'un subside calculé mensuellement en fonction du nombre de biens non encore transférés.

**Art. 20.** Le refus, la suspension, le retrait ou le caractère probatoire d'un agrément ou le refus de subside peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement.

Ce recours motivé est adressé au Ministre, par envoi recommandé, dans les trois mois de la notification de la décision contestée.

Le recours introduit contre un retrait d'agrément est suspensif, tant que le Gouvernement n'a pas statué.

Le Gouvernement notifie sa décision à l'association dans les trois mois de réception du recours. En cas d'absence de réponse dans ce délai, le recours portant sur un refus ou un retrait d'agrément est réputé accordé; le recours portant sur un refus de subside est réputé rejeté.

**Art. 21.** Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est habilité à contrôler les modalités d'application du présent arrêté. Dans ce cadre, il peut notamment vérifier le respect des normes visées à l'article 6 du présent arrêté par une inspection des logements. Il peut également réclamer copie des baux unissant les locataires à l'agence immobilière sociale ou au titulaire des droits réels, et des autres pièces probantes visés à l'article 12, § 4 attestant de la conformité des revenus des

andere stukken bedoeld in artikel 12, § 4 die bewijzen dat de inkomens van de huurders met de bepalingen van de Code en van dit besluit overeenkomen.

#### HOOFDSTUK VIII. — Slotbepalingen

**Art. 22.** Een begeleidingscomité is belast met het opvolgen van de evolutie van de sociale verhuurkantoren en met het uitbrengen van een jaarlijks verslag aan de Minister.

Dit comité is samengesteld uit :

- 1° een afgevaardigde van de Minister die het comité voorzigt;
- 2° een vertegenwoordiger van elk erkend sociaal verhuurkantoor;
- 3° een vertegenwoordiger van elke gemeente of elke OCMW die een samenwerkingsakkoord met een of meerdere sociale verhuurkantoren gesloten hebben;
- 4° een vertegenwoordiger van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

5° een vertegenwoordiger van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De leden van dit comité worden aangeduid door de Minister; wat de in 2° en 3° bedoelde leden betreft, geschiedt deze aanduiding op grond van een voorstel uitgewerkt door de betrokken instellingen. Hun mandaat is geldig voor een jaar en tevens hernieuwbaar.

Het Comité kan zich laten bijstaan door externe deskundigen.

Het Comité vergadert jaarlijks minstens een maal.

#### HOOFDSTUK IX. — Opheffings-en wijzigingsbepalingen

**Art. 23.** Het besluit van 19 november 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zoals gewijzigd door het besluit van 4 juli 2002, tot organisatie van de sociale woningbureaus is opgeheven;

**Art. 24.** Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

**Art. 25.** De Minister-President die bevoegd is voor Huisvesting en Mevr. de Staatssecretaris die aan hem werd toegevoegd, zijn belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, op 28 februari 2008.

Voor de Regering :

Ch. PICQUE,

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

G. VANHENGEL,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica.

F. DUPUIS,

Staatssecretaris van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw

#### Art. N1. Bijlage I. - HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden : .....

enerzijds

Adres : .....

(woonplaats of maatschappelijke zetel)

Eigenaar van het hierna aangeduide gebouw.

hierna "de verhuurder" genoemd

en,

anderzijds,

De vereniging zonder winstoogmerk .....

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

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

en erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal  
verhuurkantoor op .....

hierna "de huurder" genoemd.

locataires aux dispositions du Code et du présent arrêté.

#### CHAPITRE VIII. — Dispositions finales

**Art. 22.** Un comité d'accompagnement est chargé de suivre l'évolution des agences immobilières sociales et de remettre un rapport annuel au Ministre.

Ce comité est constitué de :

- 1° un délégué du Ministre, qui assure la présidence du comité;
- 2° un représentant de chaque agence immobilière sociale agréée;
- 3° un représentant de chaque commune ou CPAS ayant signé un accord de collaboration avec une ou plusieurs agences immobilières sociales agréées;

4° un représentant de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale;

5° un représentant de la Société Régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ce comité sont désignés par le Ministre; en ce qui concerne les membres visés aux 2° et 3°, cette désignation est effectuée sur base d'une proposition élaborée par les organismes concernés. Leur mandat a une durée d'un an et est renouvelable.

Le Comité peut s'adjoindre des experts extérieurs.

Il se réunit au moins une fois par an.

#### CHAPITRE IX. — Dispositions abrogatoires et modificatives

**Art. 23.** L'arrêté du 19 novembre 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale tel que modifié par celui du 4 juillet 2002 organisant les agences immobilières sociales est abrogé;

**Art. 24.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 25.** Le Ministre-Président qui a le Logement dans ses attributions et la Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 28 février 2008.

Pour le Gouvernement :

Ch. PICQUE,

Ministre-Président  
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

G. VANHENGEL,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé  
des Finances, du Budget, de la Fonction publique, des Relations  
extérieures et de l'Informatique

F. DUPUIS,

Secrétaire d'Etat du Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement  
et de l'Urbanisme

#### Art. N1. Annexe I. - CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés : .....

d'une part

Adresse : .....

(domicile ou siège social)

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

ci-après dénommé(s) "le bailleur".

et,

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° .....

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

ci-après dénommé "le preneur".



## PREAMBULE

Overwegende dat de huurder, als sociaal verhuurkantoor, tot doel heeft woningen te huren als hoofdhuurder en deze woningen in onderhuur te geven aan minderbedeelden 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 huurovereenkomst, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom;

Overwegende dat de huurder de woning onderverhuurt aan een onderhuurder die beantwoordt aan een profiel van vastgestelde maximale inkomens en dat hij indien nodig in de organisatie van 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 rendabel kan maken;

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.).

Overwegende dat, mocht de erkenning van de huurder worden ingetrokken door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de in deze overeenkomst bedoelde woning(en) kan/kunnen worden overgedragen aan een ander erkend SVK, opdat dit het huurbeheer ervan zou voortzetten.

## 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 ..... 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 dit uitdrukkelijk te aanvaarden.

## 2. Duur.

a) De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van drie jaar, die ingaat op ..... en op ..... ten einde loopt na opzegging door één der partijen minstens drie maanden vóór het einde van de overeengekomen termijn.

Mits akkoord van beide partijen zal deze huurovereenkomst evenwel kunnen worden opgezegd na het eerste of het tweede jaar bij een ter post aangetekende brief.

Onverminderd elk tegenstrijdig beding of elke tegenstrijdige overeenkomst wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een opzegging die binnen de vastgelegde termijnen ter kennis wordt gebracht, na drie jaar of indien de huurder op de vervaldatum zonder verzet van de verhuurder de woning blijft betrekken en zelfs indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen de partijen, 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.

b) Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, die ingaat op ..... en op ..... ten einde loopt na opzegging, die door één der partijen minstens zes maanden vóór het einde van de vervaldatum bij aangetekende brief betekend wordt.

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

c) De verhuurder verklaart uitdrukkelijk af te zien van zijn recht zoals voorzien in de bepalingen van artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wetten van 13 april 1997 en 25 en 26 april 2007.

## 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 sous-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.).

Attendu qu'en cas de retrait de l'agrément du preneur par la Région de Bruxelles-Capitale, le(s) logement(s) visé(s) dans la présente convention, pourront être transférés par le bailleur, à une autre AIS agréé, afin qu'elle en poursuive la gestion locative.

## 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 ..... 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 bail est consenti pour une durée de 3 ans 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 l'accord des 2 parties, 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.

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.

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.

c) 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 les lois du 13 avril 1997 et des 25 et 26 avril 2007.

## 3. Huurprijs.

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan en aanvaard tegen betaling van een maandelijkse huurprijs van ..... €.

Deze is vooruitbetaalbaar binnen de eerste vijf dagen van de maand waarop hij betrekking heeft en wordt behoudens nieuwe instructies van de verhuurder gestort op rekening nr. ....

## 4. Indexering.

De huurprijs wordt eenmaal per jaar 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 :

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

## 5. Waarborg.

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 3 bedoelde huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is :

- ofwel gelijk aan tweemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven. Hij wordt op initiatief van de verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij ..... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen door de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke nietvervullen van de verplichtingen van de huurder.

- ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van ..... € gedurende ..... maand (maximum 36 maand).

In het kader van dit contract behoort dit bedrag ..... €.»

## 6. Lasten.

## a) Privé-lasten

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of 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 limitatief 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 zijn huur de volgende sommen :

- ..... € voor de gemeenschappelijke lasten;
- ..... € voor de verwarming;
- ..... € voor het warm water;
- ..... € voor het stadswater, of in totaal..... €.

Indien de bedragen van deze provisie ontoreikend zijn, kunnen ze worden aangepast. Daarbij wordt rekening gehouden 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.

## 8. Verzekeringen.

De huurder zal de woning verzekeren tegen brand, storm, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbreuk en vandalisme; deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende

## 3. Loyer.

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

Il sera payé par anticipation, au cours des cinq 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 :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

## 5. Garantie.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de ..... (mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du preneur.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le preneur s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ..... € pendant ..... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à ..... €.»

## 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. Provisies.

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

- ..... € pour les charges communes;
- ..... € pour le chauffage;
- ..... € pour l'eau chaude;
- ..... € pour l'eau de ville, soit au total..... €.

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

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 volgende modaliteiten :

- Naam van de verzekeraar
- Polisnummer

#### 9. Plaatsbeschrijving.

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

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.

#### 10. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

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

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.

#### 11. Onderhoud en herstellingen.

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

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 laat hij de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en voor het vegen van de schoorstenen.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt, zowel binnen als buiten, alle schade 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 bel, telefooninstallatie enz. in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen vorstschade en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het goed in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

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

De huurder is verplicht de renovatie- of herstellingswerken 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 het goed 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 vaststaat 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.

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 :

- Nom de l'organisme assureur

- Numéro de police

#### 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. Le bailleur atteste 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 moyennant 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 décalcariateurs 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 dureront 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 bien 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. 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 goed 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 van inwendige orde na te leven alsook alle wijzigingen die daaraan zouden worden aangebracht en toe te zien op de uitvoering ervan. Hij verbindt zich tot naleving van alle beslissingen die de vergadering van mede-eigenaars heeft genomen of zou 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 aangevuld door de huurder en aan de verhuurder overgemaakt.

De verhuurder of de huurder 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 welken hoofde ook.

18. Registratie.

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren.

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 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica,  
G. VANHENGEL

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 du bien, 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 souslocataire a droit en tant que chef de famille est remplie et transmise par le preneur au bailleur.

Le bailleur ou le preneur 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 ayant droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail.

Fait à Bruxelles, le ..... 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 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,  
G. VANHENGEL

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

Tussen de ondergetekenden : .....

enerzijds

Adres : .....  
(woonplaats of maatschappelijke zetel)

Eigenaar van het hierna aangeduide gebouw.

Hierna de "lastgever" genoemd.

en anderzijds

de vereniging zonder winstoogmerk .....

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

Art. N2. Annexe II. — MANDAT DE GESTION  
DE LOGEMENT OU D'IMMEUBLE

Entre les soussignes : .....

d'une part

Adresse : .....  
(domicile ou siège social)

Propriétaire 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 .....

waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van....., nr. .... bekendgemaakt werden  
 en erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....

Hierna de "mandaathouder" genoemd.

#### PREAMBULE

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

Dat de mandaathouder ten aanzien van de lastgever garant staat voor de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom, het opknappen van het goed op het einde van de huurovereenkomst;

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, zo nodig zorgt voor de organisatie van sociale begeleiding;

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

Dat dit mandaat kadert in een project dat het sociale verhuurkantoor toelaat zijn sociale doelstelling te verwezenlijken en de eigenaar in staat stelt zijn goed in volle financiële zekerheid rendabel te maken;

Overwegende dat bij het bepalen van de vergoeding de partijen uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de zekerheden, waarvan de lastgever, zoals hierboven bepaald, zal genieten en met de kenmerken van het verhuurde goed;

#### IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

Voorwerp.

- Artikel 1. De lastgever verklaart aan de mandaathouder het actieve en passieve beheer van de volgende goederen te geven :

Straat/ nr. : .....

Postcode / Gemeente : .....

Kadastrale sectie van het gebouw : .....

oppervlakte : .....

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 huurcontracten en overeenkomsten af te sluiten voor de duur, in de vorm, met de personen, tegen de prijs en 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 op dit ogenblik lopen, met of zonder vergoeding, te verlengen, te hernieuwen, op te zeggen; alle vervreemdingen van contracten en onderhuurovereenkomsten toe te staan; elk verlot te geven en te aanvaarden; tot elke plaatsbeschrijving over te gaan;

- alle noodzakelijke of nuttige herstellingen, bouwwerken, verbeteringen te laten verrichten; te dien einde, alle bestekken, opdrachten of contracten met alle personen, architecten, aannemers en werklui of met alle ondernemingen of besturen te regelen; alle facturen te betalen; van de huurders de herstellingen te eisen die te hunnen laste zijn. Een voorafgaande schriftelijke machtiging is vereist indien de door de mandaathouder ten laste van de lastgever in hetzelfde jaar vastgelegde bedragen hoger liggen dan ..... €. Voor werken van meer dan 6.200 € moet een offerte-aanvraag plaatsvinden en moeten minstens 2 offertes ontvangen zijn;

- het gebouw tegen brand en andere risico's te verzekeren; alle verzekeringspolissen te ondertekenen, alle premies en bijdragen te betalen; alle aangiften van schade te doen; alle verschuldigde vergoedingen in minnelijke schikking te regelen of hiertoe een expert aan te duiden; alle vergoedingen te innen;

- alle opdrachten en contracten af te sluiten 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 chef; opdrachten en contracten te hernieuwen of op te zeggen en alles te betalen wat hieruit zou voortvloeien;

- alle aanvragen in te dienen met het oog op belastingverlichting of -aftrek, alle verzoeken hiertoe voor te leggen; alle terugbetaalde bedragen te ontvangen;

- alle vervallen of nog verschuldigde huurgelden te innen, alsmede alle bedragen die aan de lastgever verschuldigd zijn door voormalige huurders of ten gevolge van andere oorzaken verbonden aan de woning / het gebouw;

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 à l'agence immobilière sociale de réaliser son objet social et au propriétaire de rentabiliser son bien en toute sécurité financière;

Attendu qu'en fixant le montant de la rémunération, 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. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Rue / numéro : .....

Code postal / Commune : .....

Section cadastrale de l'immeuble : .....

superficie : .....

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 conventions 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, marchés 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 6.200 € un appel d'offre devra être lancé et au moins 2 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

- 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;

- de lastgever bij alle openbare besturen en met name bij de vuilophaaldiensten of de gemeenteoverheid te vertegenwoordigen;
- kwijtingen of schuldbevrijding voor alle ontvangen of betaalde sommen te geven;

• de lastgever, zowel in de hoedanigheid van eiser als van verweerder, voor het gerecht te vertegenwoordigen 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 betreffende, met inbegrip van de stappen bij de openbare besturen en de eventuele beroepen bij de administratieve rechtbanken; te bemiddelen en schikkingen te treffen; elk beslag en alle daden van bewaring te laten aanwenden en ze te doen bekrachtigen; de kosten van de inleiding en de uitvoering van deze procedures te dragen, met inbegrip van de kosten en de erelonen van de gekozen raadsman;

- met het oog op voornoemde handelingen, alle akten, processen-verbaal en stukken te verlijden en te ondertekenen.

Duur van het mandaat.

- Artikel 2. Dit mandaat wordt aanvaard en gesloten voor een periode van ..... jaar met ingang 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 van drie maanden vóór deze vervaldatum.

Daar huidige overeenkomst in het belang van beide partijen wordt afgesloten, is ze onherroepelijk.

In geval van ernstige nietnaleving door één der partijen zal de overeenkomst evenwel binnen acht dagen na kennisgeving van de opzegging bij een ter post aangetekende brief eindigen.

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 de verkoopovereenkomst.

Het saldo van de eventuele voorschotten die de mandaathouder zou hebben verricht ten voordele van de lastgever moet evenwel door de optredende notaris ten laatste binnen acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte worden terugbetaald. Hiertoe zal de mandaathouder een afrekening met het saldo van de voorschotten, het bewijs van de betaling ervan en van de reeds verrichte terugbetalingen aan de optredende notaris bezorgen.

Wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een erfpacht, eindigt het mandaat in elk geval op het einde van de huurovereenkomst. Bij het sluiten van het mandaat wordt de lastgever verzocht de mandaathouder een afschrift van de erfpacht te bezorgen. Als de overeenkomst voortijdig ten einde loopt, wordt de lastgever verzocht de mandaathouder hiervan te informeren zodra hij er kennis van heeft.

Bij het verstrijken van het mandaat zal de lastgever de verplichtingen moeten vervullen die ten opzichte van de huurder(s) zijn aangegaan en zal de mandaathouder ontlast worden van alle verplichtingen en verantwoordelijkheid ten opzichte van de lastgever of de huurders.

Vergoeding.

- Artikel 3. De netto-vergoeding wordt vastgesteld per woning of per gebouw dat ..... woningen bevat en per maand op basis van de volgende tabel :

Woning	Oppervlakte	Aant. slp. kamers	Vergoeding	Vrij	Vervaldatum	Opmerking	Totaal	Logement	Surface	Nbre. chbres	rémunération	Libre	Echéance bail	Remarque	Tot.
.....								.....							

• 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 ..... ans 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 (facultatief).

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.

Toutefois, le solde des avances éventuelles faites par le mandataire au mandant devra être remboursé par le notaire instrumentant au plus tard dans les huit jours suivant la signature de l'acte authentique. A cette fin, le mandataire remettra au notaire instrumentant, un décompte reprenant le solde des avances, la preuve de paiement de celles-ci et des récupérations déjà faites.

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.

Rémunération.

- Article 3. La rémunération nette est fixée par logement, ou pour l'immeuble comportant ..... logements, et par mois suivant le tableau suivant :

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

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

De aanpassing aan het indexcijfer zal in werking treden op de verjaardag van de huurovereenkomst. Het beginindexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan de datum van ondertekening van de overeenkomst.

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

De vergoeding zal op rekening nr. .... van de lastgever op ..... van elke maand betaald worden.

Verplichtingen en waarborgen.

- Artikel 4. § 1. De lastgever verbindt er zich toe ten laste te nemen :
- 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.

De mandaathouder verbindt er zich toe alle verplichtingen betreffende de verzekering van het/de in deze overeenkomst bedoelde goed(eren) na te leven of te doen naleven.

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

1. elke maand/elk trimester (schrappen wat niet past) een afrekening op te maken met de inkomsten en de uitgaven. Uitgezonderd andersluidende overeenkomst en volgens de tussen de lastgever en de mandaathouder te bepalen modaliteiten, zal het overschot van de uitgaven ten opzichte van de inkomsten worden afgehouden van de toekomstige vergoedingen.

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 alsmede de documenten en de contracten in verband met het beheer van het goed op het einde van de overeenkomst 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 vergoeding 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 wanneer de huurder nalaat te betalen).

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. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

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

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 :

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

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.

La rémunération sera versée sur le compte n° ..... du mandant le ..... du mois.

Obligations et garanties.

- Article 4. § 1<sup>er</sup>. 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.

Le mandataire s'engage à respecter ou à faire respecter toutes les obligations en matière d'assurances du (des) bien(s) visé(s) par la présente convention.

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

1. établir mensuellement / trimestriellement (biffer la mention inutile) un décompte indiquant les revenus et les dépenses. Sauf convention contraire et suivant des modalités à établir entre le mandant et le mandataire, l'excédent de dépenses sur les revenus sera retenu sur les rémunérations à venir.

2. informer le propriétaire 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 contrats 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 ..... % de la rémunération fixée 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. Ils 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.

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 kan plaatsvinden, wordt de woning beschouwd als zijnde in de staat waarin de huurder ze zal verlaten. De bij de intrek van de 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, rekening houdend met de gewone sleet en veroudering, aan de lastgever 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.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 28 februari 2008;

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica.

G. VANHENGEL

#### Art. N3. Bijlage III. - ONDERHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

De vereniging zonder winstoogmerk .....

waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is .....

en waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van..... , nr. .... bekendgemaakt werden erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....

hierna "de verhuurder" genoemd.

enerzijds,

en,

hierna de "huurder" genoemd.

Anderzijds,

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/deel van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen te ..... en 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 verplicht de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een onderhuurovereenkomst.

De huurder erkent kennis te hebben genomen van het hoofdcontract waarvan hij op gewoon verzoek een afschrift kan krijgen.

De huurder verklaart dat hij aan de toegangsvoorwaarden voldoet die werden bepaald in artikel 93 van de Huisvestingscode.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd of als tijdens de duurtijd van de overeenkomst niet langer aan de toegangsvoorwaarden wordt voldaan, kan een vordering tot ontbinding worden ingesteld.

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 où 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 annexés 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 sereconnaisant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,

G. VANHENGEL

#### Art. N3. Annexe III. - BAIL DE SOUSLOCATION

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. 1. Voorwerp van de overeenkomst. Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé ..... 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 souslocation.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du bail principal dont il peut lui être délivré copie sur simple demande.

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 93 du Code du Logement.

Une action en résiliation du bail pourra être entamée en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement ou si les conditions d'accès cessent d'être réunies en cours de bail.



De overeenkomst kan, na afloop van een opzegging van een zelfde duur, eveneens beëindigd worden als de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat voor huisvesting of beroepsdoelinden 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 huur wordt aangegaan voor een duur van ..... jaar, ingaande op ..... en eindigend op .....

Indien ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de huurtermijn of van de verlenging ervan geen opzegging werd betekend, of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huur verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

- De huur wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, ingaande op ..... en eindigend op ..... middels betekening van een opzegging van ten minste zes maanden vóór de vervalltermijn door de verhuurder en van minstens drie maanden vóór de vervalltermijn door de huurder.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens met drie jaar verlengd.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat deze de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en na samenstelling van de huurwaarborg overeenkomstig de in artikel 4 vastgestelde modaliteiten.

Wanneer de hoofdverhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract, moet de verhuurder een afschrift van de opzegging aan de huurder 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.

Wanneer de verhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet hij aan de huurder een opzegging van minstens drie maanden geven, vergezeld met het afschrift van de opzegging die hij aan de eigenaar geeft en moet hij aan de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maand huur.

In beide gevallen kan de huurder niet vragen om de verlenging omwille van buitengewone omstandigheden.

## 3. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op..... € per maand.

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

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

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

De huur is vooruitbetaalbaar 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.

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 3 bedoelde huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is :

• ofwel gelijk aan tweemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven. Hij wordt op initiatief van de verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij ..... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen door de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke nietvervullen van de verplichtingen van de huurder.

• ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich

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 est consenti pour un terme de ..... ans prenant cours le ..... pour finir le .....

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur

- Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le ..... et seterminant le ..... moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et trois mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

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.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, le bailleur est tenu de notifier une copie du congé au preneur au plus tard le 15<sup>ème</sup> 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 preneur un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au propriétaire et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les deux cas visés ci-avant, le preneur ne peut solliciter de prorogation pour raisons 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 :

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

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.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

• soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de ..... (mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du preneur.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

• soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le preneur s'engage à reconstituer totalement par

ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van ..... € gedurende ..... maand (maximum 36 maand).

• ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie resulterend uit een modelovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag ..... €.»

## 5. Lasten.

### a) Privé-lasten

De abonnements op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of 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 limitatief 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.

Als provisie betaalt de huurder elke maand samen met zijn huur de volgende sommen:

- a) ..... € voor de gemeenschappelijke
  - b) ..... € voor de verwarming;
  - c) ..... € voor het warm water;
  - d) ..... € voor het stadswater,
- of in totaal ..... €.

Deze provisie 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 geval van 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, sneeuwof ijsdruk, 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:

- Naam van de verzekeraar
- Polisnummer

## 9. Voorwaarden van bewoning.

De huurder bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader. Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

mensualités constantes de .....€ pendant ..... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

• soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ciavant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à ..... €.»

## 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-dechaussée: 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 titre de provision, le preneur paiera chaque mois avec son loyer, les sommes suivantes:

- a) ..... € pour les charges communes;
  - b) ..... € pour le chauffage;
  - c) ..... € pour l'eau chaude;
  - d) ..... € pour l'eau de ville,
- soit au total ..... €.

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 la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes:

- Nom de l'organisme assureur
- Numéro de police

## 9. Conditions d'occupation.

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille. A défaut de règlement d'ordre intérieur

- zorgt de huurder ervoor de buren 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 goed houden.

#### 10. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomsten wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt.

De verhuurder 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 nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

#### 11. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

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

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 laat hij de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de aanvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en voor het vegen van de schoorstenen.

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 bel, telefooninstallatie enz. in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen vorstschade en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het goed in propre 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 per 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 het goed indien de werken dit vereisen.

#### 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 vaststaat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

- 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 le logement

#### 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.

Le bailleur reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

À 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 pourront être effectués que moyennant 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 décalcariateurs 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 le logement 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. À 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 logement 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. 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 goed 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 op afspraak vrij en volledig kunnen bezoeken, 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 dat 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.

## 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 ....., 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 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica.

G. VANHENGEL

## Art. N4. Bijlage IV. HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden;

De vereniging zonder winstoogmerk

.....  
waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is

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

erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....

a) handelend in de hoedanigheid van houder van zakelijke rechten op het gebouw dat te huur wordt gesteld

of

b) handelend in naam en voor rekening van de lastgever,

## 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 du logement, 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 ayant droits, à quelque titre que ce soit.

## 18. Enregistrement.

Le bailleur fera enregistrer le bail.

## 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 ..... 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 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,

G. VANHENGEL

## 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,

krachtens een mandaat van beheer voor een woning of een gebouw opgemaakt overeenkomstig bijlage II van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van .....  
en ondertekend op .....

hierna « de verhuurder » genoemd.

enerzijds,  
en,

hierna « de huurder » genoemd,

anderzijds,

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 .....

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 verplicht de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats. De huurder erkent, in voorkomend geval, kennis te hebben genomen van het mandaat van beheer voor een gebouw of een woning, opgemaakt conform bijlage II, waarvan hij op gewoon verzoek een afschrift kan krijgen.

De huurder verklaart dat hij aan de toegangsvoorwaarden voldoet zoals deze werden bepaald in artikel 93 van de Hiusvestingscode.

Bij de vaststelling dat er bij het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een woning valse verklaringen werden afgelegd of als tijdens de duurtijd van de overeenkomst niet langer aan de toegangsvoorwaarden wordt voldaan, kan een vordering tot ontbinding worden ingesteld.

De overeenkomst kan, na afloop van een vooropzeg van een zelfde duur, eveneens beëindigd worden 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 huur wordt aangegaan voor een duur van ..... jaar, ingaande op ..... en eindigend op .....

Indien ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de huurtermijn of van de verlenging ervan geen opzegging werd betekend, of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huur verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

- De huur wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, ingaande op ... en eindigend op ... middels betekening van een opzegging van ten minste zes maanden vóór de vervaltermijn door de verhuurder en van minstens drie maanden vóór de vervaltermijn door de huurder.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens met drie jaar verlengd.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat deze de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en na samenstelling van de huurwaarborg overeenkomstig de in artikel 4 vastgestelde modaliteiten.

3. Huurprijs.

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op ..... € per maand.

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

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 .....  
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. Le preneur reconnaît avoir pris connaissance, le cas échéant, du contrat de mandat de gestion d'un immeuble ou d'un logement établi conformément à l'annexe II, dont il peut lui être délivré copie sur simple demande.

Le preneur reconnaît se trouver dans les conditions d'admission requises par l'article 93 du Code du Logement.

Une action en résiliation du bail pourra être entamée en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement ou si les conditions d'accès cessent d'être réunies en cours de bail.

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 est consenti pour un terme de ..... ans prenant cours le ..... pour finir le .....

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur

- Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le... et se terminant le... moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et trois mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

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.

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.

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

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

De huur is vooruitbetaalbaar 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.

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 3 bedoelde huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is :

- ofwel gelijk aan tweemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven. Hij wordt op initiatief van de verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij ..... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen door de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke nietvervullen van de verplichtingen van de huurder.

- ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van ..... € gedurende ..... maand (maximum 36 maand).

- ofwel gelijk aan driemaal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 3 hierboven en zal worden gesteld in de vorm van een bankgarantie resulterend uit een modelovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

#### 5. Lasten.

##### a) Privé-lasten

De abonnementen op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of 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 limitatief 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.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loger de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

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.

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur verse au profit du bailleur une somme en espèces équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et placée à l'initiative du bailleur sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de ..... (mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du preneur.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le preneur s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ..... € pendant ..... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 3 ci-avant et sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

#### 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. Provisie.

a) 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 :

.....  
 .....

Deze provisie 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 geval van 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- of ijsdruk, 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 :

- Naam van de verzekeraar

- Polisnummer

## 9. Voorwaarden van bewoning.

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

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

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

o heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken

o mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder geen dieren in het goed houden.

## 10. Plaatsbeschrijving.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomsten wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De verhuurder 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 nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

## 11. Wijzigingen aan het gehuurde goed.

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

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.

## 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 la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

- Nom de l'organisme assureur

- Numéro de police

## 9. Conditions d'occupation.

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

A défaut de règlement d'ordre intérieur

o 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.

o Le preneur ne peut reproduire ou prêter ses clés.

o Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans le logement ou l'en louer.

## 10. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le bailleur 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 moyennant 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. 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 laat hij de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters en voor het vegen van de schoorstenen.

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 bel, telefooninstallatie enz. in goede staat.

Hij beschermt de leidingen en installaties tegen vorstschade en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het goed in propre 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 per 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 het goed indien de werken dit vereisen.

## 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 vaststaat 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 goed 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 op afspraak vrij en volledig kunnen bezoeken, 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 dat 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.

## 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.

## 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 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 le bien 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 bien 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 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 du bien, 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.

## 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.



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

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica.

G. VANHENGEL

#### Art. N5. BIJLAGE V. – OVEREENKOMST VOOR DE BEWONING VAN EEN TRANSITWONING

Tussen de ondergetekenden;

De vereniging zonder winstoogmerk

.....  
waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is

.....  
en waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van ....., nr. .... bekendgemaakt werden erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal verhuurkantoor op .....

hierna « de vereniging » genoemd.  
enerzijds,  
en,

.....  
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 zoals bepaald in artikel 88, § 4 van de Huisvestingscode. 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.

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 ..... en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,

G. VANHENGEL

#### Art. N5. 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° ..... agréée 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 l'accompagnement social prévu à l'article 88, § 4 du Code du Logement. Cet accompagnement social est 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.

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 het 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.... 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 :

o 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.

o heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of uit te lenen.

o mag de huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de vereniging, geen dieren in het goed 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.

De bewoner moet de woning onderhouden als een goede familieva-der.

Hij houdt het goed 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 de transitwoning 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 vaststaat dat ze, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om er aan te verhelpen.

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 provisionforfaitaire (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 .... 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 :

o 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.

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

o Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, l'occupant ne peut pas posséder d'animal dans le logement

#### 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 délaissier 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 le bien 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. 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....., in twee exemplaren, waarvan één voor elke partij.

De vereniging, De bewoner,  
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica  
G. VANHENGEL

## 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..... en deux exemplaires,  
chacune des parties recevant le leur.

L'association, L'occupant,  
Vu pour être annexé à l'arrêté du 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,  
G. VANHENGEL

Art. N6 : BIJLAGE VI : Standaardtabel waarop het aantal in beheer genomen woningen moet worden vermeld in het kader van de subsidieaanvraag die elk jaar vóór 31 oktober aan de Minister dient te worden gericht

## Woningen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

(1) Adres

(2) Hoedanigheid van de eigenaar

A : Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

B : Openbare vastgoedmaatschappij

C : Gemeente of OCMW

D : Natuurlijke persoon

E : Rechtspersoon met uitzondering van de VZW

F : VZW

G : Eigendom van het SVK

(3) Type overeenkomst tussen het SVK en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten

A : Huurovereenkomst

B : Mandaat van beheer

C : Erfpacht of opstalrecht

(4) Datum van inwerkingtreding van de onder 3 bedoelde overeenkomst

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

A : Woning bewoond door een huurder

B : Leegstaande woning

(6) Datum einde van de onder (3) bedoelde overeenkomst

(7) Type woning

A : Huis

B : Appartement

(8) Aantal slaapkamers (flat = 0)

(9) Transitwoning

T : transitwoning

/ : « klassieke » woning

(10) Huurprijs of canon berekend op maandbasis, gestort aan de eigenaar of aan de houder van de zakelijke rechten

(11) Door de huurder betaalde huurprijs

(12) Inkomsten van de huurder

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica,  
G. VANHENGEL

Art. N6 : ANNEXE VI : Modèle de grille pour communiquer le nombre de logements pris en gestion dans le cadre la demande de subside adressée au Ministre avant le 31 octobre de chaque année

## Logement

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

(1) Adresse

(2) Qualité du propriétaire

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

B : Société immobilière de Service public

C : Commune ou CPAS

D : Personne physique

E : Personne morale autre qu'une ASBL

F : ASBL

G : Propriété de l'AIS

(3) Type de contrat unissant l'AIS au propriétaire ou titulaire des droits réels

A : bail

B : Mandat de gestion

C : bail emphytéotique ou bail de superficie

(4) Date de prise d'effet du contrat visé au 3

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

A : Logement occupé par un locataires

B : Logement vide

(6) Date de fin du contrat visé au 3

(7) Type de Logement

A : Maison

B : Appartement

(8) Nombre de chambres (flat = 0)

(9) Logement de transit

T : logement de transit

/ : Logement « classique »

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

(11) Loyér payé par le locataire

(12) Revenus du locataires

Vu pour être annexé à l'arrêté du 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,  
G. VANHENGEL

## Art. N7 : BIJLAGE VII :

Overeenkomstig artikel 10 § 3 van het besluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren moeten de sociale verhuurkantoren het financieel verslag tweemaal per jaar bezorgen :

– vanaf 1 april, samen met de aanvraag voor de betaling van de tweede subsidieschijf van het lopende jaar en voor de periode van het eerste semester van het lopende jaar;

– in de loop van het eerste semester van het volgende jaar, samen met de aanvraag voor de betaling van de derde subsidieschijf van het jaar waarop de derde schijf betrekking heeft en voor het tweede semester van het betreffende jaar.

Dat financieel verslag bestaat uit een halfjaarlijkse tabel waarin het gebruik wordt verantwoord van de jaarlijkse subsidie, naargelang het afgelopen semester, in de volgende uitgavenposten en overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie :

1. Tegemoetkomingen in de kostprijs van de renovatiewerken volgens de in artikel 15 van het besluit bepaalde limieten;

2. Tegemoetkomingen met name in de tenlasteneming van de verliezen die voortvloeien uit de tijdelijke leegstand van de woning en uit de huurschade;

3. Tegemoetkomingen in de werkingsen personeelskosten, inclusief de afschrijvingen als gevolg van de investeringsuitgaven en de samenstelling van voldoende provisie om de huur- en sociale risico's te dekken;

4. Tegemoetkomingen, binnen de beperkingen van § 2 van artikel 91 van de ordonnantie, in het huurtekort dat wordt gevormd door het verschil tussen de aan de verhuurder verschuldigde huurprijs en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

5. Tegemoetkomingen, binnen de beperkingen van § 2 van artikel 91 van de ordonnantie, in de kosten voor sociale begeleiding van de huurdersgezinnen.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 28 februari 2008.

De Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
Ch. PICQUE

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken,  
Externe Betrekkingen en Informatica.

G. VANHENGEL

## Art. N7 : ANNEXE VII :

Conformément à l'article 10 § 3 de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales, le rapport financier doit être remis par les agences immobilières sociales deux fois par an :

– à partir du 1<sup>er</sup> avril, avec la demande de liquidation de la seconde tranche du subside de l'année en cours et pour la période du premier semestre de l'année en cours;

– dans le courant du premier semestre de l'année suivante, avec la demande de liquidation de la troisième tranche du subside de l'année à laquelle la troisième tranche se rapporte et pour le deuxième semestre de l'année concernée.

Ce rapport financier consiste en un tableau semestriel justifiant l'utilisation du subside annuel, au prorata du semestre écoulé, dans les postes de dépenses suivants et conformes aux dispositions de l'ordonnance :

1. Interventions dans le coût des travaux de rénovation suivant les limites fixées par l'article 15 de l'arrêté;

2. Interventions notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement et des dégâts locatifs;

3. Interventions dans les frais de fonctionnement et de personnel en ce compris les amortissements résultant des dépenses d'investissement ainsi que la constitution des provisions suffisantes pour couvrir les risques locatifs et sociaux;

4. Interventions, dans les limites du § 2 de l'article 91 de l'ordonnance, dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;

5. Interventions, dans les limites du § 2 de l'article 91 de l'ordonnance, dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 28 février 2008.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et de l'Informatique,

G. VANHENGEL

## MINISTERIE

## VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2008 — 973

[C — 2008/31106]

**28 FEBRUARI 2008.** — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende het deel van de inkomsten afkomstig van de tarifiering van water voorbehouden voor maatschappelijke doeleinden

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de Ordonnantie van 20 oktober 2006 tot vaststelling van een kader voor het waterbeleid in bijzonder het artikel 38, § 4, vierde lid van de ordonnantie;

Gelet op Richtlijn 2000/60/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor een communautair beleid op het gebied van water;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën van 24 september 2007;

Gelet op het akkoordbevindingen van de Minister van Begroting van 29 september 2007;

Gelet op het advies van de Raad voor Leefmilieu voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 10 oktober 2007;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18 oktober 2007;

Gelet op advies 44.016/3 van de Raad van State, gegeven op 7 februari 2008, in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende de bepalingen van artikel 38, § 4 van de genoemde Ordonnantie van 20 oktober waarin is voorzien dat de operator bedoeld bij artikel 17, § 1, 4<sup>o</sup> van dezelfde Ordonnantie eraan gehouden is een deel van de inkomsten afkomstig van de tarifiering van water voor te behouden voor maatschappelijke doeleinden;

## MINISTERE

## DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2008 — 973

[C — 2008/31106]

**28 FEVRIER 2008.** — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant sur la part des recettes générées par la tarification de l'eau à affecter à des fins sociales

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'Ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, en particulier l'article 38, § 4, alinéa 4 de l'ordonnance;

Vu la Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 24 septembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 27 septembre 2007;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2007;

Vu l'avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2007;

Vu l'avis 44.016/3 du Conseil d'Etat donné le 7 février 2008 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant les dispositions de l'article 38, § 4, de l'Ordonnance du 20 octobre 2006 précitée prévoyant que l'opérateur visé à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, de la même Ordonnance est tenu de réserver à des fins sociales une partie des recettes générées par la tarification de l'eau;