

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013
tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage II bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage II. — Typeovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen
met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's)

(Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, worden de woorden onderhuurder vervangen door huurder.)

TER INFORMATIE : KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen ondermeer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze onderhuurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de onderhuurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE ONDERHUURDER EN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Artikel 1. De ondergetekenden :

(schrappen wat niet past)

a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente)

vertegenwoordigd door :

hierna het SVK, enerzijds, en

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

...

met als adres

hierna de onderhuurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de onderhuurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de onderhuurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen die later tot de onderhuurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze onderhuurovereenkomst en ondertekenen deze onderhuurovereenkomst en worden ook onder 'de onderhuurder' begrepen.)

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. Het SVK geeft in huur aan de onderhuurder een woning gelegen te

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de onderhuurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de onderhuurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de onderhuurovereenkomst.

De onderhuurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

De onderhuurder mag de woning noch geheel, noch gedeeltelijk gebruiken voor het uitoefenen van zijn beroepsactiviteit als bedoeld in artikel 7, § 1, 2°, a) van het Wetboek van de Inkomstenbelasting van 10 april 1992.

DUUR VAN DE ONDERHUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. De onderhuurovereenkomst wordt in beginsel gesloten voor een termijn van negen jaar en neemt een aanvang op/...../..... Aan de onderhuurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. Die proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de onderhuurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze onderhuurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die deze onderhuurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

De onderhuurovereenkomst kan onder geen beding de duur van de hoofdhurovereenkomst overschrijden.

(Als deze onderhuurovereenkomst een onderhuurovereenkomst is die gesloten wordt in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, van onderhuurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt, geldt de proefperiode niet. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige onderhuurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze onderhuurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS EN INDEXATIE

Art. 5. De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de ... dag van elke maand op rekeningnummer/...../..... van het SVK.

Art. 6. (*schrappen wat niet past*)

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan eenmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst, volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de sluiting van de onderhuurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

OF

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de schommelingen van de levensduurte.

OF

Partijen komen overeen dat gedurende de eerste jaren geen indexaanpassing van de huurprijs verschuldigd is.

HUURPRIJSHERZIENING

Art. 7. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet-akkoord kan een verzoek bij de vrederechter ingeleid worden door de meest belanghebbende partij tussen de zesde en de derde maand die voorafgaat aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat de normale huurwaarde daardoor met minstens 20 % gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens verhoogd worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de eigenaar-verhuurder/hoofdhuurder, met minstens 10 % gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.

Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder daarvan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

KOSTEN EN LASTEN

Art. 8. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De onderhuurder die de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor de aanvraag van die vermindering.

Art. 9. De kosten en lasten die voor rekening van de onderhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en worden bepaald overeenkomstig de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 10. De aanrekening van de kosten en lasten verloopt met vaste maandelijkse betalingen of met maandelijkse voorafbetalingen. De verhuurder kan ook kiezen voor een combinatie van beide systemen.

De kosten en de lasten waarvoor de aanrekening met een vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De kosten en lasten waarvoor de aanrekening zonder vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar met maandelijkse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse voorafbetaling ... euro.

Het SVK gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en lasten. Het SVK bezorgt aan de onderhuurder een overzicht van de totaalsom van de kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 11. De onderhuurder heeft het recht om op het kantoor van het SVK de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

WAARBORG

Art. 12. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 13. De waarborg zal op het einde van de onderhuurovereenkomst aan de onderhuurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 14. Als de onderhuurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan het SVK op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 15. Als de onderhuurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan het SVK worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

Art. 16. Het SVK stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de onderhuurder. Het SVK zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de onderhuurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

Het SVK voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van haar vallen.

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

Art. 17. De onderhuurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan het SVK schriftelijk worden meegedeeld. De onderhuurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon togetreden is tot deze onderhuurovereenkomst.

Art. 18. De onderhuurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de onderhuurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 19. De onderhuurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 20. *(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 21. *(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 22. *(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)* De onderhuurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 23. *(alleen van toepassing als de woning aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap)* De onderhuurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is) De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 24. De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De onderhuurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar-verhuurder valt, onmiddellijk aan het SVK te melden. Als de onderhuurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de eigenaar-verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst is de onderhuurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage of ouderdom.

Art. 25. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen moeten gebeuren, die niet tot na de beëindiging van de onderhuurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de onderhuurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt, en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Art. 26. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als het SVK daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst kan het SVK die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij dit anders is overeengekomen.

Als de onderhuurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft het SVK het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 27. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het SVK mag de onderhuurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

Het SVK behoudt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de onderhuurder, evenals de staat van het goed na te gaan. Het SVK bepaalt samen met de onderhuurder de bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 28. Het is de onderhuurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 29. De onderhuurder geeft zijn toestemming aan het SVK om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

Art. 30. Gedurende de hele duur van de huur zal het SVK een brandverzekering (water- en stormschade inclusief sluiten, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt.

Gedurende de hele duur van de onderhuur zal de onderhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als onderhuurder dekt.

(Het SVK kan een alternatief verzekeringsstelsel toepassen, bijvoorbeeld een verzekering die de eigenaars- en/of hoofdhuurdersaansprakelijkheid dekt, dit met een afstand van verhaal-clausule ten voordele van de onderhuurder. In deze situatie moet uitdrukkelijk worden vermeld of de verzekering van de eigen goederen van de huurder al dan niet in deze verzekering is opgenomen, dit met vermelding van het verzekerde bedrag.)

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 31. De onderhuurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de onderhuurder;

2° op initiatief van het SVK, door opzegging van de onderhuurovereenkomst;

3° bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst

4° van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

Art. 32. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de onderhuurder als er nog onderhuurders in de woning blijven wonen die daartoe ook het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de onderhuurder met een aangetekende brief de onderhuur heeft opgezegd.

Als een onderhuurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de onderhuurovereenkomst op te zeggen, wordt de onderhuurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de onderhuurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde onderhuurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende onderhuurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

B. De opzeg van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 33. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De opzeg van de onderhuurovereenkomst door het SVK geldt voor alle onderhuurders.

C. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst in geval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst (schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft)

Art. 34. Als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd door een opzeg, betekent dat automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. Het SVK is verplicht om de onderhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen na de ontvangst van de opzegbrief een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk meedelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal het SVK de onderhuur opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden en aan de onderhuurder tevens een afschrift van de opzegbrief aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Als het een negenjarige hoofdhurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur verschuldigd aan de onderhuurder.

In geen geval kan de onderhuurovereenkomst langer duren dan de hoofdhurovereenkomst. In de bovenstaande gevallen kan de onderhuurder dus geen verlenging wegens buitengewone omstandigheden verkrijgen.

Art. 35. De duur van de onderhuurovereenkomst kan nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst die gesloten is tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

Deze hoofdhuurovereenkomst is ingegaan op/...../..... voor een duur van om derhalve door opzeg te kunnen worden beëindigd tegen het verstrijken van de overeengekomen duur op/...../.....

Als de hoofdhuurovereenkomst tegen het einde van de hoofdhuurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze onderhuurovereenkomst verlengd als volgt :

(schrappen wat niet past)

1° als de hoofdhuurovereenkomst voor negen jaar is gesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaande opzegging van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar;

2° als de hoofdhuurovereenkomst een korte duur heeft (drie jaar of minder), zijn partijen gebonden door de overeengekomen duur en kan de hoofdhuurovereenkomst niet voortijdig opgezegd worden. Een hoofdhuurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens eenmaal, schriftelijk, en onder dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korteduurstelsel, voorzover de gecumuleerde duur, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijke hoofdhuurovereenkomst met een korte duur, een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen, eventueel verlengde, korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, wordt ze omgezet in een negenjarige hoofdhuurovereenkomst, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijk kortlopende hoofdhuurovereenkomst. Vanaf dat moment worden de opzgebepalingen van de negenjarige hoofdhuurovereenkomst van toepassing.

Art. 36. Bij een negenjarige hoofdhuurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen :

1° Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik

(schrappen wat niet past)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden voor eigen gebruik of voor gebruik door zijn familieleden tot in de derde graad, (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of voor gebruik door familieleden tot in de derde graad van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan niet opzeggen voor eigen gebruik omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

OF

C. Beperking van opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik alleen opzeggen vanaf..... en/of voor....., omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

(In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zij uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhuurovereenkomst))

2. Opzegrecht voor verbouwwerken

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwwerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Opzeg voor verbouwwerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzegtermijn van zes maanden, als hij verbouwwerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

Die werkzaamheden moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen en het SVK kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

(De eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :

— de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;

— de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;

— de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.)

Als het gebouw uit verschillende verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde eigenaar-verhuurder toebehoren, en als de kostprijs van de werkzaamheden aan die woningen meer dan twee jaar huur bedraagt voor al die woningen samen, kan de eigenaar-verhuurder, met het oog op het goede verloop van die werken, op elk moment verschillende huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. In dat geval kan de hoofdhuurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

De eigenaar-verhuurder moet aan het SVK kennisgeven van de aan hem verleende bouwvergunning als dat vereist is, en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden, samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst voorleggen.

De werken moeten worden aangevat door de eigenaar/verhuurder binnen zes maanden en ze moeten worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegtermijn, of, in geval van verlenging als vermeld in artikel 33, na de teruggave van het goed door het SVK.

Als de eigenaar-verhuurder, zonder dat hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft het SVK het recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van het SVK is de eigenaar-verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten te bezorgen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

OF

C. Beperking van opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwingswerken en wel als volgt in de tijd :

.. . .

.. . .

.. . .

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, na betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken in tijd. De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzegtermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt tegen het einde van het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig ongemotiveerd, maar met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een schadevergoeding, als volgt beperkt in de tijd :

.. . .

.. . .

.. . .

.. . .

D. Van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

Art. 37. De onderhuurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste onderhuurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen overlijdt of de onderhuurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de onderhuurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kan de onderhuurder in geval van een beëindiging van de onderhuurovereenkomst door het SVK, zich wenden tot de vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot ontbinding.

Art. 38. De onderhuurder kan alleen om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken als de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door het SVK, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval moet het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK. Bij niet-akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van die verlenging.

Art. 39. Gedurende de opzegtermijn, evenals in de periode dat het gehuurde goed te koop wordt gesteld, heeft het SVK het recht de woning over een periode van drie maanden gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders of kandidaat-kopers te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. Als de eigenaar-verhuurder de woning te koop of te huur stelt, zal de onderhuurder moeten aanvaarden dat een affichering wordt aangebracht aan de voorgevel op een goed zichtbare plaats.

Art. 40. Bij de beëindiging van deze onderhuurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van het SVK de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de onderhuurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen het SVK en de onderhuurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de onderhuurovereenkomst.

Als de onderhuurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle onderhuurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 41. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

KEUZE VAN WOONST

Art. 42. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de onderhuurder de woning verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 43. (*schrappen als dit niet van toepassing is*) Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten, worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 44. Het SVK registreert deze overeenkomst.

Opgemaakt op ... , te ... in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het SVK

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 4 oktober 2013.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2013/36092]

4 OCTOBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment l'article 91, § 1^{er}, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 29 avril 2011, l'article 92, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, l'article 93, modifié par le décret du 15 décembre 2006, l'article 94, l'article 95, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, l'article 96, l'article 97, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, l'article 98, modifié par les décrets des 15 décembre 2006 et 21 novembre 2008, et l'article 99, modifié par les décrets des 8 décembre 2000, et 15 décembre 2006;

Vu le décret du 31 mai 2013 portant modification de divers décrets relatifs au logement, notamment l'article 74;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion du "Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant" (Fonds d'Investissement pour la politique terrienne et du logement du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté ministériel du 19 décembre 2008 déterminant les conditions pour la location en dehors du régime de location sociale et mise à disposition d'habitations de location sociales;

Art. 34. A la fin du contrat de location, un délégué du bailleur visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Le bailleur et le locataire fixent de commun accord la date et l'heure de l'état des lieux et ce dans un délai d'un mois suivant la cessation du contrat de location.

Lorsque le locataire ou son représentant n'est pas présent les date et heure fixées, tous les locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

LITIGES

Art. 35. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de.....

ELECTION DU DOMICILE

Art. 36. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 37. (*supprimer si ceci ne s'applique pas*) Un règlement d'ordre intérieur est joint au présent contrat et y fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 38. Le bailleur enregistre le présent contrat.

Les annexes suivantes sont jointes au présent contrat :

.....

Fait à, le .. , en autant d'exemplaires qu'il y a des parties plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le locataire(s),

(1) Arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative

(2) Arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe II à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Annexe II. — Contrat type pour la sous-location d'habitations de location sociales en application du titre VII du Code flamand du Logement (SVK)

En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété de l'office de location sociale ou pour lesquelles l'office de location sociale dispose d'un droit d'emphytéose ou un autre droit réel, les mots "sous-locataire" sont remplacés par le mot "locataire".

A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location d'habitations de location sociales. Ces conditions portent sur, entre autres, le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation, les conditions auxquelles le locataire doit répondre de façon permanente.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Il est propre aux dispositions réglementaires qu'elles peuvent être modifiées ou complétées unilatéralement par les autorités lorsque l'intérêt général l'exige. En cas de modification de la réglementation, celle-ci peut donc également avoir des conséquences pour ce contrat de sous-location. Dès lors, dans ce contrat de location, il est souvent fait référence à la réglementation. Une explication sur les références à la réglementation est jointe en annexe.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1re (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de sous-location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou sont contraires à l'esprit de ceux-ci.

IDENTIFICATION DU SOUS-LOCATAIRE ET DU SVK (OFFICE DE LOCATION SOCIALE)

Article 1^{er} : Les soussignés :

(biffez la mention inutile)

a) le SVK (nom, adresse, commune).....

représenté par : ...;

ci-après appelé " le SVK ", d'une part et

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

...

ayant comme adresse

à appeler ci-après le sous-locataire, d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

(Toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de sous-location, doivent être mentionnées ici et sont tenues de signer le contrat de sous-location. Les personnes majeures qui adhèrent ultérieurement au contrat de sous-location sont reprises à une annexe à joindre au présent contrat de sous-location et signent le présent contrat de sous-location et doivent également être entendues par 'le sous-locataire'.)

OBJET DE LA LOCATION

Art. 2. Le SVK donne en location au sous-locataire une habitation située

Un état des lieux écrit circonstancié et contradictoire de l'état de l'habitation est établi, conformément à l'article 97 du Code flamand du Logement et de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement (ci-après l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007). L'état des lieux est joint au contrat de sous-location.

Art. 3. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le sous-locataire, visé à l'article 1er, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit et les locataires qui adhèrent ultérieurement au contrat de sous-location.

Le sous-locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une de ses parties.

Le sous-locataire ne peut utiliser l'habitation, ni entièrement, ni partiellement pour l'exécution de son activité professionnelle telle que visée à l'article 7, § 1er, 2°, a) du Code de l'Impôt sur les revenus du 10 avril 1992.

DUREE DE LA SOUS-LOCATION ET PERIODE D'ESSAI

Art. 4. Le contrat de sous-location est en principe conclu pour une période de neuf ans et prend effet le .../.../..... Le contrat de sous-location est assorti d'une période d'essai de deux ans. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger.

Pour les personnes, adhérant après le début du contrat de sous-location, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de sous-location.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de sous-location à leur majorité.

Le contrat de sous-location ne peut sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de sous-location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1er janvier 2008 locataires d'une habitation de location sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de sous-location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de sous-location sera égale à la partie restante. Ajuster l'article 4 à la situation.)

LOYER ET INDEXATION

Art. 5. Le loyer s'élève à euros par mois.

Le sous-locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le ... jour de chaque mois sur le numéro de compte/...../.....du SVK.

Art. 6. *(biffez la mention inutile)*

Le loyer est lié à l'indice de santé. L'adaptation du loyer au coût de la vie peut être demandée par écrit une fois par année de location à partir de la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location.

L'indexation peut se faire au plus tôt à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location, suivant la formule :

loyer de base x nouvel indice

indice initial

L'indice original est égal à l'indice à la santé du mois précédant la signature du contrat de sous-location. le nouvel indice est égal à l'indice à la santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location.

L'indexation n'est applicable que sur demande écrite de la partie intéressée et ne produit ses effets rétroactifs que jusqu'à trois mois avant la demande.

OU

Les parties excluent explicitement que le loyer puisse être adapté aux fluctuations du coût de la vie.

OU

Les parties conviennent qu'aucune adaptation du loyer à l'indice n'est due pendant les..... premières années.

REVISION DU LOYER

Art. 7. A l'expiration de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans. En cas de désaccord, le juge de paix peut être saisi d'une demande par la partie la plus intéressée entre le sixième et le troisième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de 'nouvelles circonstances' lorsqu'il est prouvé que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20 %. Le loyer peut également être augmenté lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du propriétaire-bailleur/locataire principal.

Toutefois, des travaux d'amélioration pour mettre l'habitation en conformité avec les conditions de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, ne sont pas éligibles à cet effet.

Au cas où le propriétaire-bailleur demanderait une révision du loyer, le sous-locataire en sera informé dans les plus brefs délais de sorte que ce dernier puisse également défendre ses intérêts.

FRAIS ET CHARGES

Art. 8. Le précompte immobilier est à charge du propriétaire-bailleur.

Le sous-locataire qui peut bénéficier de la réduction du précompte immobilier, peut faire appel à l'assistance du SVK pour demander cette réduction.

Art. 9. Les frais et charges qui sont à charge du sous-locataire, sont ceux liés à l'utilisation, à la jouissance et l'occupation, et sont fixés conformément aux dispositions de la section 1re (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code Civil.

Art. 10. Le décompte des frais et charges se fait par des mensualités fixes ou des paiements anticipés mensuels. Le bailleur peut également opter pour une combinaison des deux systèmes.

Les frais et charges pour lesquels l'imputation d'un montant fixe a été fixée, sont payables en mensualités fixes de euros. Chaque partie peut cependant en tout temps demander une révision des frais fixes ou une conversion en frais et charges réels au juge de paix.

Les frais et charges pour lesquels l'imputation sans montant fixe a été fixée, peuvent être réglés par des paiements anticipés mensuels. Le montant de ces paiements anticipés est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel s'élève à...euros.

Le SVK procède annuellement au décompte individuel des frais et charges. Le SVK fait parvenir au sous-locataire un relevé des frais globaux par poste de dépenses et des paiements anticipés.

Art. 11. Le sous-locataire a le droit de prendre rendez-vous dans les bureaux du bailleur pour consulter le décompte détaillé ainsi que les pièces justificatives concernant les frais et charges portés à son compte.

GARANTIE

Art. 12. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire sur la base du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La garantie est constituée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 13. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de sous-location au sous-locataire ou, à son décès, à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels.

ARRIÈRES / PAIEMENT INDU

Art. 14. Lorsque le sous-locataire omet de payer le loyer, les frais et charges ou la garantie avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le SVK peut augmenter la somme arriérée de 10 %. Dans ce cas, la somme arriérée peut être majorée des intérêts légaux.

Art. 15. Dans le cas où le sous-locataire a payé plus que la somme due en application du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution ou du présent contrat, la somme payée en trop doit lui être remboursée à sa demande. Par dérogation à l'article 1728^{quater} du Code Civil, cette demande peut être envoyée au SVK par lettre ordinaire. Le remboursement ne peut être exigé que pour les montants qui expirent et ont été payés pendant les cinq ans précédant la demande. La demande de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement.

OBLIGATIONS DU SVK

Art. 16. Le SVK met l'habitation qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du sous-locataire. Le SVK veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de sous-location.

Le SVK exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Art. 17. Le sous-locataire affecte l'habitation comme domicile principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition du ménage doit être notifiée par écrit au SVK dans un mois. Le sous-locataire ne peut faire occuper l'habitation par une personne de façon durable que si cette personne est adhérente à ce contrat de sous-location.

Art. 18. Le sous-locataire est solidairement et indivisiblement tenu au paiement du loyer, de la garantie, des charges locatives et de l'indemnisation des dommages constatés à l'expiration du contrat de sous-location qui dépassent la garantie.

Art. 19. Le sous-locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 20. (*s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé*) Le sous-locataire est tenu de montrer la disposition à apprendre le néerlandais.

Art. 21. (*s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à l'intégration civique, ou si le locataire ne doit pas satisfaire à cette condition, le présent article peut être supprimé*) Le sous-locataire est tenu de suivre le parcours d'intégration civique.

Art. 22. (*applicable seulement si l'attribution est subordonnée à la conclusion d'une convention d'encadrement conformément au titre VII du Code flamand du Logement*) Le sous-locataire est tenu de respecter les accords repris à la convention d'encadrement établie comme condition pour l'attribution d'une habitation de location sociale.

Art. 23. (*applicable seulement si l'habitation est une habitation AVJ ou une habitation adaptée au logement d'une personne handicapée*) Le sous-locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale, si l'habitation est adaptée aux possibilités physiques de personnes handicapées, et si l'habitation n'est plus occupée par une personne qui en a besoin. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

(*applicable seulement si l'habitation est un logement social à assistance*) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est un logement sociale à assistance, et si elle n'est plus occupée par une personne âgée d'au moins 65 ans. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

Art. 24. Le sous-locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Le sous-locataire est tenu de communiquer sans tarder au SVK tous dommages dont la réparation vient à charge du propriétaire-bailleur. Si le sous-locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le propriétaire-bailleur.

A l'issue du contrat de sous-location, le sous-locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 25. Si l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la sous-location, le sous-locataire doit les faire exécuter sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

Art. 26. Le sous-locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du SVK, sous réserve ou non de la remise en état original de l'habitation à la fin du contrat de sous-location. Un refus doit être motivé par le SVK.

A la fin du contrat de sous-location, le SVK peut reprendre ses modifications sans indemnisation, sauf convenu autrement.

Si le sous-locataire modifie sans consentement le bien loué, le SVK a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 27. Sans autorisation préalable et écrite du SVK, le sous-locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le SVK se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du sous-locataire et l'état du bien. Le SVK détermine avec le locataire le jour et l'heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 28. Le sous-locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 29. Le sous-locataire donne son consentement au SVK pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

ASSURANCE

Art. 30. Pendant toute la durée de la location, le SVK contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de locataire principal.

Pendant toute la durée de la sous-location, le sous-locataire contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de sous-locataire.

Le SVK peut appliquer un système d'assurance alternatif, p. ex. une assurance qui couvre la responsabilité des propriétaires et/ou du locataire principal, avec une clause de cession de recours au profit du sous-locataire. Dans ce cas, il y a lieu de mentionner de façon explicite si l'assurance des propres biens du locataire sont repris ou non dans cette assurance avec mention du montant assuré.)

FIN DU CONTRAT

Art. 31. Il peut être mis fin de différentes façons au contrat de sous-location :

- 1° à l'initiative du sous-locataire;
- 2° à l'initiative du SVK, par résiliation du contrat de sous-location;
- 3° à la fin du contrat de location principal.
- 4° par dissolution de droit du contrat de sous-location.

A. Les possibilités de cessation du contrat de sous-location par le sous-locataire

Art. 32. Le sous-locataire peut résilier le contrat de sous-location à tout moment conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. La résiliation ne vaut que pour lui.

Il n'y a aucun préavis pour le sous-locataire si d'autres locataires continuent à vivre dans l'habitation, qui en ont le droit conformément au titre VII du Code flamand du Logement. Autrement le délai de préavis est de trois mois, sauf si le locataire est admis dans un centre de soins résidentiel ou une structure d'accueil résidentiel de personnes handicapées. Dans ce cas le délai de préavis est d'un mois. Le délai de résiliation court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée au sous-locataire par lettre recommandée.

Si un sous-locataire n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal et s'il néglige de résilier le contrat de sous-location, le contrat de sous-location est dissolu de droit conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 et il est rayé du contrat de sous-location. En ce qui concerne le sous-locataire marié, il doit en outre être prouvé par le sous-locataire restant que le mariage est irrémédiablement désuni.

B. La résiliation du contrat de sous-location par le SVK

Art. 33. Le SVK résilie le contrat de sous-location dans les cas visés à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

La résiliation du contrat de sous-location par le SVK s'applique à tous les sous-locataires.

C. La durée et les possibilités de cessation du contrat de sous-location en cas de cassation du contrat principal de location (*supprimer s'il ne s'agit pas d'un contrat de sous-location*)

Art. 34. La cessation du contrat principal de location par résiliation implique automatiquement la fin du contrat de sous-location. Le SVK est tenu d'en informer sans délai le sous-locataire.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du propriétaire-bailleur, le SVK en transmettra une copie au sous-locataire dans les quinze jours suivant la réception de la lettre de préavis et lui communiquera également que le contrat de sous-location prend également fin.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du SVK, il donnera congé au sous-locataire par un préavis de trois mois et lui transmettra également une copie du préavis au propriétaire-bailleur. Lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location de neuf ans et lorsque le SVK a prématurément mis fin au contrat principal de location, le SVK doit une indemnisation égale à trois mois de loyer au sous-locataire.

Le contrat de sous-location ne peut en aucun cas excéder la durée du contrat principal de location. Dans les cas susmentionnés, le sous-locataire ne peut donc pas obtenir une prolongation pour circonstances exceptionnelles.

Art. 35. La durée du contrat de sous-location ne peut jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. La durée du contrat de sous-location dépend donc de la durée restante du contrat principal de location conclu entre le SVK et le propriétaire-bailleur.

Ce contrat principal de location a pris effet le/...../ pour une durée de afin de pouvoir être terminé par résiliation à l'échéance de la durée convenue le/...../..... .

Lorsque le contrat principal de location n'est pas résilié avant la fin du contrat principal de location, le présent contrat de sous-location est prolongé comme suit :

(biffez la mention inutile)

1° lorsque le contrat principal de location est conclu pour neuf ans, le contrat de sous-location est chaque fois prolongé pour une période de trois ans à défaut d'un préavis préalable de six mois;

2° lorsque le contrat principal de location a une courte durée (trois ans ou moins), les parties sont tenues à la durée convenue et il n'est pas possible de résilier ce contrat prématurément. Un contrat principal de location ayant une durée de moins de trois ans peut au plus être prolongé une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions du régime de location de courte durée, pour autant que la durée cumulée à compter du début du contrat principal de location initial à courte durée ne dépasse pas un délai de trois ans. Lorsque le contrat n'a pas été résilié à l'échéance de la courte durée convenue, le cas échéant prolongé, dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois, il sera converti en un contrat principal de location de neuf ans à compter du début du contrat principal de location initial de courte durée. A partir de ce moment, les dispositions de résiliation du contrat principal de location de neuf ans s'appliquent.

Art. 36. Dans le cas d'un contrat principal de location de neuf ans, le propriétaire-bailleur peut mettre fin prématurément à ce contrat de la manière suivante :

1° Droit de résiliation du propriétaire bailleur pour propre utilisation

(biffez la mention inutile)

A. Résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier moyennant un préavis de six mois pour propre utilisation ou pour utilisation par ses membres de famille jusqu'au troisième degré, (neveux, nièces, oncles et tantes inclus) ou pour l'utilisation par les membres de famille jusqu'au troisième degré de son époux/épouse.

OU

B. Exclusion de résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier pour propre utilisation étant donné que cela a été convenu dans le contrat principal de location.

OU

C. Limitation de résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut résilier pour propre utilisation qu'à partir et/ou pour, vu les clauses convenues dans le contrat principal de location.

Dans le premier cas, il s'agit d'une limitation dans le temps, dans le deuxième cas, d'une limitation de parenté. Des combinaisons sont évidemment possibles (voir également le contrat principal de location)

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation

Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat avant la troisième ou sixième année pour travaux de transformation ou bien de l'exclure ou de la limiter (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.)

A. Résiliation pour travaux de transformation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année et moyennant un préavis de six mois lorsqu'il veut faire exécuter des travaux de transformation au bien loué.

Ces travaux doivent répondre à certaines conditions 18 et le SVK peut se faire communiquer certaines pièces ou documents dont il doit ressortir que les travaux envisagés répondent aux conditions.

Le propriétaire-bailleur peut résilier lorsqu'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover le bien loué ou une partie de ce dernier, aux conditions suivantes :

— *les travaux sont exécutés dans le respect de l'affectation du bien qui résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;*

— *les travaux sont exécutés à la partie habitée par le locataire;*

— *le coût des travaux est supérieur à trois ans de loyer du bien loué.)*

Lorsque le bâtiment comprend plusieurs habitations louées appartenant au même propriétaire-bailleur et lorsque les travaux aux habitations qui en subissent les inconvénients représentent un coût de plus de deux ans de loyer pour l'ensemble de ces habitations, le propriétaire-bailleur peut en tout temps mettre fin à plusieurs contrats de location en vue du bon déroulement des travaux en question, en respectant un préavis de six mois. Dans ce cas, le contrat principal de location ne peut pas être résilié pendant la première année.

Le propriétaire-bailleur informera le SVK du permis de bâtir qui lui a été délivré, si un tel permis est exigé, et lui transmettra soit un cahier des charges détaillé, soit une description des travaux avec estimation détaillée des frais, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis par le propriétaire/bailleur ou, en cas de prolongation, telle que prévue à l'article 33, après restitution du bien par le SVK.

Lorsque le propriétaire-bailleur n'exécute pas les travaux dans les délais et aux conditions fixés, sans fournir la preuve des circonstances exceptionnelles, le SVK a droit à une indemnisation égale à dix-huit mois de loyer.

Sur demande du SVK, le propriétaire-bailleur est obligé de lui transmettre, à titre gratuit, les documents dont il ressort que les travaux ont été exécutés conformément aux conditions fixées.

OU

B. Exclusion de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluent dans le contrat principal de location la possibilité pour le bailleur-propriétaire, pour la durée entière de neuf ans, de résilier prématurément pour cause de travaux de transformation.

OU

C. Limitation de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour travaux de transformation dans le temps et ce de la manière suivante :

.. . .

.. . .

.. . .

3. Droit de résiliation non motivée avec paiement d'indemnisation

Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat sans motivation avant la troisième ou sixième année, moyennant paiement d'une indemnité au SVK égale à respectivement neuf ou six mois de loyer ou bien exclure ou limiter cette possibilité dans le temps. Les possibilités non choisies sont supprimées.)

A. Résiliation non motivée avec indemnisation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un préavis de six mois, sans motivation, mais avec paiement d'une indemnisation. Cette indemnisation est égale à neuf ou six mois de loyer selon qu'il soit mis fin au contrat de location vers la fin de la troisième ou de la sixième année.

OU

B. Exclusion de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluaient dans le contrat principal de location la possibilité pour le propriétaire-bailleur, pour la durée entière de neuf ans, de résilier de façon non motivée mais avec indemnisation.

OU

C. Limitation de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK limitaient dans le contrat principal de location la possibilité du droit de résiliation sans motivation du bailleur-propriétaire, moyennant paiement d'une indemnisation, dans le temps et ce de la manière suivante :

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

D. Dissolution de droit du contrat de sous-location

Art. 37. Le contrat de sous-location est dissolu de droit si le dernier sous-locataire qui, conformément au titre VII du Code flamand du Logement, a un droit personnel d'occuper l'habitation, décède ou a résilié le contrat de sous-location ou n'occupe plus l'habitation en tant que résidence principale sans avoir résilié le contrat de sous-location. Les modalités sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007

Conformément au droit commun de location, le sous-locataire peut s'adresser, en cas de dissolution du contrat de sous-location par le SVK, au juge de paix, qui est chargé de juger sur la demande de dissolution juridique.

Art. 38. Le sous-locataire peut uniquement demander une prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles lorsque le contrat de sous-location est résilié, soit par le SVK, soit par le sous-locataire. En tout cas, la demande de prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles doit être notifiée par lettre recommandée au SVK au plus tard un mois avant l'échéance du préavis. En cas de désaccord, le juge de paix décide si cette prolongation est accordée ou non.

Art. 39. Pendant le préavis, ainsi que pendant la période que le bien loué est mise en vente, le SVK a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats-locataires ou candidats-acquéreurs sur une période de trois mois durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Si le propriétaire-bailleur met le bien loué en vente, le sous-locataire devra accepter qu'un affichage à un endroit bien visible de la façade soit apposé.

Art. 40. A la fin de ce contrat de sous-location, un délégué du SVK visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des sous-locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Le SVK et le sous-locataire fixent de commun accord la date et l'heure de l'état des lieux et ce dans un délai d'un mois suivant la cessation du contrat de sous-location.

Lorsque le sous-locataire ou son représentant n'est pas présent les date et heure fixées, tous les sous-locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

LITIGES

Art. 41. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de.....

ELECTION DU DOMICILE

Art. 42. Le sous-locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute signification se fait valablement à cette adresse, même si le sous-locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le SVK de sa nouvelle adresse.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 43. *(supprimer si ceci ne s'applique pas)* Un règlement d'ordre intérieur est joint au présent contrat et y fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêté d'exécution sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 44. Le SVK enregistre le présent contrat.

Fait à, le ... , en autant d'exemplaires qu'il y a des parties plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le SVK

Le(s) sous-locataire(s),

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE