

N. 85 — 866

5 MAART 1985. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot goedkeuring voor het Vlaamse Gewest, van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, goedgekeurd bij wet van 2 juli 1971 en wat het Vlaamse Gewest betreft, gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en bij de decreten van 16 november 1983 en 30 oktober 1984 inzonderheid op het artikel 80ter;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel, in het Vlaamse Gewest, van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, inzonderheid op het artikel 9;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 9 augustus 1980;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen eerlang op de hoogte dienen gesteld te worden van de type-huurovereenkomst ten einde deze tijdig aan de huurders kenbaar te maken.

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde type-huurovereenkomst wordt goedgekeurd en is geldig voor de huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 1985.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1985.

Art. 3. De Gemeenschapsminister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 5 maart 1985.

De Voorzitter,

G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Huisvesting,

J. BUCHMANN

HUUROVEREENKOMST

Intentieverklaring

De verhuurder is een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschap, die hoofdzakelijk tot doel heeft sociale woningen te laten oprichten met het oog op de verhuring of de verkoop ervan.

Overeenkomstig de Huisvestingscode stelt de Vlaamse Executieve, bij besluit, alle huurmodaliteiten onder meer de berekening van de huurprijs, de huurverminderingen ten laste van het Vlaamse Gewest toegekend, de bijdragen en huurlasten die naast de huurprijs op de huurder kunnen verhaald worden, de bepalingen die verplichtend in het tussen de erkende vennootschappen en de huurder af te sluiten huurcontract moeten voorkomen alsmede de sancties die aan de kandidaat-huurders en de erkende vennootschappen kunnen opgelegd worden bij niet-naleving van de bepalingen ter reglementering van het huurstelsel der volkswoningen van het Vlaamse Gewest.

Overeenkomstig de Huisvestingscode stelt de Vlaamse Executieve, bij besluit, de wijze van huurprijsbepaling en de toelatingsvoorwaarden vast alsmede de voorwaarden waaraan de huurders blijvend moeten voldoen.

Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat de huurcontracten die voor deze woningen afgesloten worden, het karakter hebben van overeenkomsten «*intuitu personae*», dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden waaraan zij dienen te voldoen. Deze voorwaarden worden door de Vlaamse Executieve bepaald.

De verhuurder neemt zich voor in de mate van het mogelijke aan elke huurder een aangepaste woning ter beschikking te stellen rekening houdend met de samenstelling van zijn gezin, tegen een huurprijs berekend op grond van de basis-huurprijs van bedoelde woning of woningtype, vermeerderd of verminderd in functie van het inkomen van de huurder en van de samenstelling van zijn gezin.

TYPE-HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

- a) de S.M./N.V.

 door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkend onder nummer en ingeschreven onder nummer in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen bij de rechtbank van koophandel te met maatschappelijke zetel te

vertegenwoordigd door :

—
 —
 —

handelend overeenkomstig artikel van de statuten hierna genoemd «*de verhuurder*», enerzijds, en

- b) de heer
 en Mevr.
 wonende te
 hierna genoemd «*de huurder*», anderzijds, is overeengekomen helgeen volgt :

Voorwerp van de huur en bestemming

Artikel 1. De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt overeenkomstig de terzake vigerende reglementering en tegen de voorwaarden van onderhavige overeenkomst een woning

gelegen te voldoende gekend door de huurder die verklaart ze ontvangen te hebben in de staat beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt vóór de ingentotreding en die aan huidig kontrakt gehecht zal blijven.

Art. 2. De woning en haar aanhorigheden worden uitsluitend voor persoonlijke bewoning gehuurd. De huurder zal de bestemming ervan niet kunnen wijzigen tenzij met uitdrukkelijke en geschreven toelating van de verhuurder, goedgekeurd door de Nationale Maatschappelijk voor de Huisvesting. Hij is ertoe gehouden de woning effectief te bewonen.

Vermogensvoorwaarde

Art. 3. De huurder bevestigt dat hij, noch een lid van zijn gezin, het exclusief genot heeft van een andere woning noch in volle eigendom noch in vruchtgebruik noch in erfpacht.

Hij verbindt zich ertoe onmiddellijk, binnen de maand, elke verandering die zich in die toestand voordoet aan de verhuurder schriftelijk mede te delen.

Duur

Art. 4. Deze overeenkomst heeft uitwerking vanaf De terbeschikkingstelling van de woning kan evenwel slechts plaatshebben na de ondertekening door de huurder van de plaatsbeschrijving vermeld in artikel 1.

De overeenkomst wordt voor een onbepaalde duur afgesloten.

Samenwoning, afstand, onderhuur

Art. 5. Behoudens uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder. Dit gezin is bij de aanvang van dit kontrakt samengesteld als volgt :

.....

Elke wijziging die zich in de loop van de huurtermijn in deze toestand of in de burgerlijke staat van de gezinsleden voordoet moet door de huurder aan de verhuurder binnen de maand schriftelijk medegedeeld worden.

De huurder kan de woning of een deel ervan niet in onderhuur geven noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk afstaan.

Huurprijs

Art. 6. In toepassing van het huurstelsel der sociale woningen voor het Vlaamse Gewest wordt de basishuurprijs, goedgekeurd door de Nationale Maatschappelijk voor de Huisvesting, bepaald op frank. Deze basishuurprijs kan in toepassing van voornoemd huurstelsel gewijzigd worden.

De te betalen huurprijs, dit wil zeggen de aan het inkomen voor de huurder en aan zijn gezinssamenstelling aangepaste basishuurprijs, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen, bedraagt voor de eerste maand frank.

De verhuurder zal de huurder bij gewone brief of de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt.

De te betalen huurprijs is samen met de huurlasten zoals bepaald in artikel 9 vooruit betaalbaar vóór de 5e dag van elke maand volgens de modaliteiten door de verhuurder bepaald.

Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn verplichting. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huurder is ertoe gehouden de door hem gedane betalingen te bewijzen op eenvoudige vraag van de verhuurder.

Art. 7. In geval van niet betaling van de te betalen huurprijs, van de huurlasten en van de borgtocht binnen de maand en bij gebreke van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder een verhoging van de achterstallige huurprijs, huurlasten of borgtocht met 10 pct. vermeerderd met de wettelijke interesten, toepassen.

Borgtocht

Art. 8. De borgtocht door de huurder of een lid van zijn gezin gestort bij toewijzing van de woning bedraagt frank.

De borgtocht brengt ten voordele van de huurder een interest op analoog met deze van toepassing op de spaardeposito's bij de A.S.L.K.

De interest zal jaarlijks worden uitbetaald.

De borgtocht kan in de loop van het kontrakt door de verhuurder aangewend worden om de schade, veroorzaakt door de niet naleving van de verplichtingen van de huurder, vastgesteld in artikel 12 van onderhavig huurcontract, te herstellen.

Huurlasten

Art. 9. Naast de huurprijs dient de huurder ook huurlasten te betalen die overeenkomstig de vigerende reglementering te zijne laste vallen.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de hiervoor bestemde maandelijksse voorafbetaling frank.

De individuele verbruikskosten van water, gas, elektriciteit en stookolie, voor zover deze door de vennootschap worden betaald, worden jaarlijks verrekend.

Rechten en verplichtingen van de huurder

Art. 10. De sommen die de huurder betaald zou hebben zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of dit kontrakt, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. Deze terugbetaling is evenwel slechts eisbaar voor zover het gaat om sommen die vervallen en betaald zijn in de loop van vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart na twaalf maanden te rekenen vanaf het einde van het kontrakt.

Art. 11. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waarvan de huurder zou kunnen genieten zal door de verhuurder ingevuld en bij de Administratie van Financiën ingediend worden.

De vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder als hoofd van een kinderrijk gezin recht heeft, krachtens de samengeschakelde wetten inzake de belastingen op het inkomen, wordt niet gekumuleerd met de huurprijsvermindering voor kinderrijke gezinnen voortvloeiend uit het huurstelsel der sociale woningen.

Art. 12. De huurder zal het gehuurde goed betrekken en gebruiken als een goed huisvader in de zin van artikel 1728 B.W. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Behang en schilderwerken zijn ten laste van de huurder.

Op het einde van de huurovereenkomst laat de huurder de woning achter in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij de aanvang van het huurcontract.

De kosten verbonden aan het ruimen van putten en van sekreten valt echter ten laste van de huurder.

De herstellingswerken ten laste van de huurder zijn deze vermeld in artikel 1754 B.W.

Indien de huurder niet tijdig de hem ten laste vallende onderhouds- en herstellingswerken uitvoert heeft de verhuurder, na in gebreke stelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. Deze laatste zal aan de verhuurder binnen de maand na facturatie de door hem uitgegeven sommen moeten terugbetalen.

De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt onmiddellijk en schriftelijk aan deze laatste bekend te maken.

Bij gebreke daarvan zal de huurder aansprakelijk gesteld worden voor elke vermeerdering van de schade en zal hij verplicht worden de verhuurder daarvoor schadeloos te stellen.

Art. 13. De huurder zal, zonder vergoeding, de uitvoering van al dan niet noodzakelijke en/of dringende werken die de verhuurder in het kader van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurde renovatie- of aanpassingsoperatie nuttig acht moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan veertig dagen overschrijft.

Indien de werken aanleiding geven tot een genotsderving kan evenwel een huurvermindering worden toegestaan voor de duur van de werken.

Art. 14. De huurder mag alleen verandering aanbrengen aan de gehuurde woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder.

Bij het einde van het kontrakt kan de verhuurder deze veranderingen overnemen zonder vergoeding of eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.

Indien de huurder zonder toelating toch veranderingen daaraan aanbrengt heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 15. Zonder de geschreven en voorafgaande machtiging van de verhuurder mag de huurder niets op het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere — buiten het hoofdgebouw gelegen — plaats van het gehuurde goed plaatsen of bevestigen.

Art. 16. Het is de huurder toegestaan huisdieren te houden mits eerbiediging van de bepalingen van het reglement van inwendige orde dat uitsluitend rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenlust.

Art. 17. De vertegenwoordigers van de verhuurder en van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting behouden zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder alsmede de staat van het goed na te gaan.

Toegang moet verleend worden binnen de acht dagen na verwittiging.

Verzekering

Art. 18. De huurder verbindt er zich toe bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering van het type « omnium brand » af te sluiten welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn verantwoordelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode dat hij het goed huurt.

Volgende risico's moeten gedekt zijn :

brand en bijkomstige risico's; eventuele afbraak- en ontruimingskosten;

hagel en stormschade, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

De huurder moet in het kontrakt het kapitaal voorzien dat hem een volledige vergoeding waarborgt in geval van ramp.

Hij is verplicht bij elke vraag van de verhuurder hem een afschrift van de polis alsmede het bewijs van de betaling van de premie voor te leggen zonder dat dit nazicht enige verantwoordelijkheid voor de verhuurder meebrengt.

Indien de verhuurder een « omnium brand verzekering » heeft afgesloten, die een klausule van afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de burens moeten verzekeren. In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder.

Einde van de overeenkomst

Art. 19. Beide partijen kunnen te allen tijde een einde aan de overeenkomst stellen, mits een opzeg van drie maanden, die een aanvang neemt op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin, bij ter post aangetekend schrijven, de opzeg gegeven werd.

De opzeg dient gemotiveerd te worden door de verhuurder.

Zij komen overeen dat de overeenkomst van rechtswege een einde neemt bij de dood van de langstlevende huurder-kontraktant.

Indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van het kontrakt het exclusief onverdeeld genot verwerft van een andere woning in volle eigendom, vruchtgebruik of erfpacht, zal de verhuurder hem een opzeg betekenen.

De opzegtermijn bedraagt in dit geval één jaar. Deze opzeg valt :

a) indien de huurder of een lid van zijn gezin in de loop van die termijn bewijst dat hij het recht van eigendom, vruchtgebruik of erfpacht vervreemd heeft;

b) indien hij inzake een verwerving van een woning ten kosteloze titel een afwijking van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting heeft bekomen.

Art. 20. Gedurende gans de opzegperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en de uren.

Art. 21. Bij het vertrek van de huurder zal een afgevaardigde van de verhuurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving zal door de huurder, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een regelmatige volmacht, ondertekend worden.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens acht dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, brengt deze afwezigheid de onvoorwaardelijke erkenning van zijnentwege van de juistheid van deze plaatsbeschrijving met zich mee.

Art. 22. De borgtocht zal van rechtswege aan de huurder — of bij overlijden aan zijn erfgenamen — worden terugbetaald bij het einde van de overeenkomst nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van de verhuurder zal gekweten hebben.

De erfgenamen rechtvaardigen zich door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

Deze terugbetaling brengt geen enkele verantwoordelijkheid voor de verhuurder mede.

De verhuurder behoudt zich het recht voor, door alle rechtsmiddelen, het verschuldigde bedrag terug te vorderen.

Art. 23. De ontbinding van huidige overeenkomst is van rechtswege tegenstelbaar aan de persoon of personen die door de verhuurder gemachtigd werden met de huurder samen te wonen.

Geschillen

Art. 24. Elk geschil in verband met huidige overeenkomst zal tot de bevoegdheid van de rechtbanken te behoren.

Gemeen recht

Art. 25. De wet op de huurovereenkomsten is op deze overeenkomst van toepassing, in de mate dat de voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen specifieke wetgeving en reglementering of de bepalingen van onderhavige overeenkomst, die niet verboden zijn door eerstgenoemde wetgeving, daarvan niet afwijken.

Keuze van woonst

Art. 26. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook indien de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

Burgerlijke staat

Art. 27. De huurder is verplicht elke wijziging in zijn burgerlijke staat, die het kontrakt kan beïnvloeden binnen de maand aan de verhuurder schriftelijk mede te delen.

Reglement van inwendige orde

Art. 28. Een reglement van inwendige orde wordt bij dit kontrakt gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van dit kontrakt worden voor nietgeschreven gehouden.

Zegelrechten en registratie

Art. 29. De zegel- en registratierechten voor deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder.

Opgemaakt te
op

(in driedubbel exemplaar waarvan één voor de registratie)

De verhuurder,

De huurder,

(handtekening voorafgegaan door « gelezen en goedgekeurd »).

TRADUCTION

F. 85 — 866

5 MARS 1985. — Arrêté de l'Exécutif flamand approuvant pour la Région flamande le contrat type de location pour les habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même

L'Exécutif flamand,

Vu le Code du Logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, approuvé par la loi du 2 juillet 1971 et modifié, en ce qui concerne la Région flamande, par la loi du 1er août 1978 et par les décrets du 16 novembre 1983 et du 30 octobre 1984, notamment les articles 78 et 80ter;

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglant le régime des loyers dans la Région flamande, des habitations, appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même;

Vu l'avis de la Société nationale du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et notamment l'article 3, § 1er, modifié par la loi du 9 août 1980;

Vu l'urgence:

Considérant que l'urgence est justifiée du fait que la Société nationale du Logement et les sociétés agréées par elle doivent être informées incessamment du contrat type de location afin de le communiquer en temps voulu aux locataires.

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;
Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1er. Le contrat type de location annexé au présent arrêté est approuvé et vaut pour les contrats de location conclus avant le 1er janvier 1985.

Art. 2. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1985.

Art. 3. Le Ministre communautaire du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 5 mars 1985.

Le Président,

G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,

J. BUCHMANN

CONTRAT DE BAIL

Déclaration d'intention

Le bailleur est une société agréée par la Société nationale du Logement dont l'objet principal consiste à faire construire des logements sociaux aux fins de location ou de vente.

Conformément au Code du logement, l'Exécutif flamand détermine par arrêté toutes les modalités locatives, notamment le calcul du loyer, les réductions du loyer accordées à charge de l'Exécutif flamand, les cotisations et les charges locatives pouvant être réclamées du locataire outre le loyer, les dispositions devant figurer dans les contrats de bail conclus entre les sociétés agréées et le locataire ainsi que les sanctions pouvant être imposées aux candidats-locataires et aux sociétés agréées, pour le non-respect des dispositions réglementant le régime des loyers des habitations sociales en Région flamande.

Conformément au Code du logement, l'Exécutif flamand détermine par arrêté les modalités de fixation du loyer et les conditions d'accès ainsi que les conditions auxquelles les locataires doivent continuer à répondre.

Cet objet spécifique implique que les contrats de location conclus pour les logements susmentionnés revêtent le caractère de contrats « intuitu personae », c'est-à-dire des contrats conclus avec certaines personnes du chef des conditions spécifiques qu'elles doivent remplir. L'Exécutif flamand détermine ces conditions.

Le bailleur se propose, dans la mesure du possible, de mettre à la disposition de tout locataire, une habitation adéquate, compte tenu de la composition de son ménage, moyennant un loyer calculé sur base du loyer de base de l'habitation ou du type d'habitation, majoré ou minoré en fonction du revenu du locataire et de la composition de son ménage.

CONTRAT TYPE DE BAIL

Entre les soussignés :

a) la S.C./S.A.
.....

agréée par la Société nationale du Logement sous le n°
et inscrit au n° du registre des sociétés civiles
ayant pris la forme d'une société commerciale auprès du Tribunal de commerce à
dont le siège social est établi à
représentée par :

—
agissant conformément à l'article des statuts,
ci-après dénommée « le bailleur », d'une part, et

b) M.
et Mme
demeurant à
ci-après dénommé(s), « le locataire », d'autre part, est convenu
ce qui suit :

Objet de la location et destination

Article 1er. Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte conformément à la réglementation en vigueur en la matière, et aux conditions énumérées dans le présent contrat, une habitation située

à suffisamment connue du locataire qui déclare l'avoir reçue dans l'état décrit dans l'état des lieux dressé contradictoirement avant l'entrée en jouissance et qui restera annexé au présent contrat.

Art. 2. L'habitation et ses dépendances sont exclusivement louées pour usage personnel. Le locataire ne pourra en modifier la destination sauf autorisation explicite et écrite du bailleur, approuvée par la Société nationale du Logement. Il est tenu d'occuper effectivement l'habitation.

Condition patrimoniale

Art. 3. Le locataire certifie que ni lui, ni un membre de son ménage, a la jouissance exclusive d'une autre habitation, ni en pleine propriété, ni en usufruit, ni à titre emphytéotique.

Il s'engage à communiquer par écrit, sans délai, au bailleur, toute modification de la situation susvisée.

Durée

Art. 4. Le présent contrat prend effet à compter de
Toutefois, la mise à disposition de l'habitation, ne peut s'opérer qu'après la signature par le bailleur de l'état des lieux visé à l'article 1er. Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Cohabitation, cession, sous-location

Art. 5. Sauf autorisation explicite et écrite du bailleur, l'habitation ne peut être occupée que par des personnes appartenant directement au ménage du locataire. Ce ménage est composé comme suit à la date d'effet du contrat :

.....
.....

Le locataire doit informer le bailleur par écrit dans le mois, de toute modification intervenue au cours de la durée du bail, dans cette situation ou dans l'état civil des membres du ménage.

Le locataire ne peut pas sous-louer toute ou partie de l'habitation ou céder tout ou partie de son droit de location à des tiers.

Loyer

Art. 6. En application du régime des loyers des habitations sociales pour la Région flamande, le loyer de base, approuvé par la Société nationale du Logement, est fixé à francs. Ce loyer de base peut être modifié en application du régime des loyers précité.

Le loyer à payer, c'est-à-dire le loyer de base adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, compte tenu des réductions et/ou allocations éventuelles, s'élève pour le premier mois à francs.

Le bailleur communique par écrit au locataire toute modification du loyer de base ou du loyer à payer ainsi que la date d'effet de celui-ci.

Le loyer et les charges locatives telles que prévues à l'article 9 sont payables au préalable avant le 5e jour de chaque mois selon les modalités fixées par le bailleur.

Seul ce mode de paiement libère le locataire de son obligation. Les frais de versement ou de virement sont à la charge du locataire.

Le locataire est tenu de justifier les paiements qu'il a effectués, sur simple demande du bailleur.

Art. 7. En cas de non-paiement du loyer, des charges locatives et de la caution dans le mois et à défaut de cession de salaire signifié par un acte distinct, le bailleur peut majorer de 10 % le loyer, les charges locatives ou la caution impayés augmentés des intérêts légaux.

Caution

Art. 8. La caution que le locataire ou un membre de son ménage verse à la mise à disposition de l'habitation s'élève à francs.

La caution produit des intérêts dans le chef du locataire, correspondants à ceux applicables aux carnets de dépôt à la C.G.E.R.

Les intérêts seront payés annuellement.

La caution peut être utilisée par le bailleur au cours du contrat pour réparer les dommages découlant du non-respect par le locataire des obligations prévues à l'article 12 du présent contrat de bail.

Charges locatives

Art. 9. Outre le loyer, le locataire doit payer également les charges locatives qu'il doit supporter en vertu de la réglementation en vigueur.

A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel y afférent, s'élève à francs.

Les frais de consommation individuels d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout, pour autant qu'ils sont supportés par la société, sont liquidés annuellement.

Droits et obligations du locataire

Art. 10. Les sommes que le locataire aurait acquitté indûment en vertu de la réglementation ou du présent contrat, lui seront remboursées à sa demande. Le remboursement n'est exigible que pour autant qu'il s'agit de sommes échues et payées au cours des cinq mois précédant la demande. L'action en récupération se prescrit après douze mois à compter de la fin du contrat.

Art. 11. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. La demande de réduction du précompte immobilier bénéficiant au locataire est remplie par le bailleur et introduit par lui à l'administration des Finances.

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre d'une famille nombreuse, en vertu des lois coordonnées relatives à l'impôt sur le revenu, ne peut être cumulée à la réduction du loyer accordée aux familles nombreuses selon le régime des loyers des habitations sociales.

Art. 12. Le locataire occupera et utilisera le bien loué en bon père de famille dans le sens de l'article 1728 du Code civil. L'habitation est donnée en location dans l'état où elle se trouve, tel qu'il ressort de l'état des lieux établi contradictoirement.

Les travaux de tapisserie et de peinture sont à charge du locataire. A la fin du bail le locataire rend l'habitation dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux dressé contradictoirement au début du bail.

Les dépenses pour le curage des puits et des fosses d'aisance sont à charge du locataire.

Les réparations à charge du locataire sont celles énumérées à l'article 1754 du Code civil. Si le locataire n'effectue pas en temps voulu les travaux de réparation ou d'entretien venant à sa charge, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers, pour compte du locataire. Celui-ci doit rembourser au bailleur dans le mois qui suit la facturation, les sommes dépensées par le dernier.

Le locataire est tenu de notifier immédiatement et par écrit au bailleur, tout dommage dont la réparation est à charge du dernier.

A défaut, le locataire devra répondre de toute aggravation des dégâts et sera obligé d'indemniser le bailleur.

Art. 13. Le locataire devra accepter, sans indemnisation, les travaux nécessaires et/ou urgents ou non que le bailleur estime utiles dans le cadre d'une opération de rénovation ou de transformation approuvée par la Société nationale du Logement, même si leur durée dépasse quarante jours.

Si les travaux donnent lieu à une privation de jouissance, une réduction du loyer peut être accordée pour la durée des travaux.

Art. 14. Le locataire ne peut faire des transformations dans l'habitation louée sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

A l'expiration du contrat, le bailleur peut conserver ces transformations sans indemnisation ou exiger que l'habitation et les dépendances soient remises dans leur état antérieur.

Art. 15. Sans l'accord préalable et écrit du bailleur, le locataire ne peut installer ou poser quoi que ce soit sur le toit, aux murs extérieurs ou dans tout autre lieu situé à l'extérieur du bâtiment principal du bien loué.

Art. 16. Le locataire peut garder des animaux domestiques moyennant le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra seulement compte de la nature et de l'emplacement de l'habitation ainsi que des inconvénients excessifs pour le voisinage.

Art. 17. Les représentants du bailleur et de la Société nationale du Logement se réservent le droit de visiter l'habitation et ses dépendances afin de vérifier l'observation des obligations du locataire ainsi que l'état du bien loué.

Le libre accès doit être donné dans les huit jours suivant la notification.

Assurance

Art. 18. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une société d'assurance belge ou agréée en Belgique, une assurance du type « incendie omnium » qui couvre à la fois son meuble et sa responsabilité, comme locataire durant toute la durée du bail.

Les risques suivants doivent être couverts :

— incendie et risques connexes; frais de démolition et d'évacuation;

— dégâts par suite de grêle, de tempête, d'eau, bris de glaces et responsabilité civile pour le bâtiment.

Le locataire doit s'assurer pour un capital lui garantissant un dédommagement complet en cas de catastrophe.

A la demande du bailleur, il est tenu de produire une copie de la police ainsi que le récépissé de versement de la prime sans que cette vérification engage la responsabilité du bailleur.

Si le bailleur a souscrit une « assurance incendie omnium », comportant une clause d'abandon de recours contre le locataire, ce dernier ne devra qu'assurer son meuble et le recours des voisins. Dans ce cas le bailleur peut récupérer à charge du locataire la prime payée pour l'abandon de recours.

Fin du contrat

Art. 19. Chaque partie peut résilier en tout temps le contrat, moyennant un congé de trois mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui dans lequel le congé a été notifié par lettre recommandée à la poste. Le congé doit être motivé par le bailleur.

Il convient que le contrat expire de droit en cas de décès du locataire-contractant survivant.

Si le locataire ou un membre de son ménage acquiert au cours du contrat, la jouissance indivise exclusive d'une autre habitation en pleine propriété, en usufruit ou à titre emphytéotique, le bailleur lui notifie un congé.

Le délai de congé est dans ce cas d'un an. Le congé est considéré comme caduc :

a) lorsque le locataire ou un membre de son ménage justifie au cours dudit délai qu'il a aliéné le droit de propriété, d'usufruit ou d'emphytéose;

b) lorsqu'en matière d'acquisition d'une habitation à titre gratuit, la Société nationale du Logement lui a accordé une dérogation.

Art. 20. Au cours du délai de congé, le bailleur a le droit de faire visiter le bien loué par des candidats-locataires durant deux jours par semaine et deux heures par jour.

Art. 21. Au départ du locataire, un représentant du bailleur visitera l'habitation et il sera établi contradictoirement un état des lieux de sortie.

Cet état des lieux sera signé par le locataire ou son représentant, muni d'une procuration régulière.

Le locataire sortant qui n'est pas présent au jour et à l'heure fixés pour l'établissement de l'état des lieux, lesquels lui ont été communiqués huit jours d'avance, reconnaît inconditionnellement par son absence l'exactitude de l'état des lieux.

Art. 22. La caution sera remboursée de droit au locataire, ou en cas de décès, à ses héritiers, à l'expiration du contrat, après qu'il ait acquitté toutes obligations envers le bailleur.

Les héritiers se justifient par des documents officiels qu'ils transmettent au bailleur.

Ce remboursement n'engage point la responsabilité du bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de récupérer le montant dû par toutes voies de droit.

Art. 23. La résiliation du présent contrat est opposable de droit à la personne ou les personnes autorisée(s) par le bailleur à cohabiter avec le locataire.

Litiges

Art. 24. Tout litige découlant du présent contrat est de la compétence des tribunaux à

Droit commun

Art. 25. La loi relative aux contrats de bail est applicable au présent contrat dans la mesure où les lois et règlements spécifiques relatifs à la Société nationale du Logement et ses sociétés agréées ou les dispositions du présent contrat, que la législation précitée n'interdit pas, n'en dérogent pas.

Choix du domicile

Art. 26. Le locataire élit domicile dans les lieux loués jusqu'à l'expiration du bail. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a quitté les lieux sans officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

Etat civil

Art. 27. Le locataire est tenu de communiquer par écrit au bailleur, dans le mois, toute modification de son état civil susceptible d'affecter le contrat.

Règlement d'ordre intérieur

Art. 28. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions dudit règlement qui seraient contraires aux stipulations du présent contrat sont réputées ne pas être écrites.

Droits de timbre et enregistrements

Art. 29. Les droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent contrat sont à la charge du locataire.

Etablie à le
(en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement).

Le bailleur,

Le locataire,

(signature précédée par « lu et approuvé »)

COMMUNAUTÉ FRANÇAISE

F. 85 -- 867

25 FEVRIER 1985. -- Arrêté de l'Exécutif fixant les modalités d'application de l'article 8 du décret du 18 décembre 1984 organisant l'enseignement à distance de la Communauté française

Nous, Exécutif de la Communauté française,

Vu le décret du 18 décembre 1984 organisant l'enseignement à distance de la Communauté française notamment l'article 8;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 3 février 1982 réglant la signature des actes de l'Exécutif;

Vu l'avis de l'Inspection des finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Sur la proposition de notre Ministre de l'Enseignement et de la Santé et vu la délibération de l'Exécutif du 31 janvier 1985,

Arrêtons :

Article 1er. Le Ministre de l'Enseignement de la Communauté française conclut avec chaque professeur de l'enseignement à distance un contrat précisant les prestations à effectuer, les matières dans lesquelles elles doivent s'exercer ainsi que leur durée. La durée de ce contrat ne peut dépasser la période pour laquelle le professeur a été désigné dans l'enseignement à distance.

Ce contrat fixe conformément aux articles 2 et suivants, les modalités de calcul et de paiement des allocations.

Art. 2. § 1er. Il est alloué aux professeurs de l'enseignement à distance une allocation horaire, soit pour la rédaction de leçons ou la production de document pédagogique, soit pour la correction des devoirs ainsi que pour leur participation aux réunions de préparation des cours, aux leçons d'accompagnement ou de travaux pratiques et aux séances de révision ou de simulation d'examens organisées par la direction du service.

§ 2. Cette allocation est calculée sur la base de 1/1600 de la moyenne des traitements minimum et maximum indexés du professeur de cours généraux de l'enseignement secondaire inférieur, titulaire du diplôme d'agrégé de l'enseignement secondaire inférieur.

Art. 3. Pour l'application de l'article 2, la rédaction des leçons ainsi que la production de tout document pédagogique font l'objet, après avis de l'inspection de l'enseignement à distance, d'une estimation du temps des prestations. Cette estimation est reprise au contrat. Ce contrat est revu lorsque le professeur justifie par des états de travail une modification de ses prestations.

Art. 4. Pour l'application de l'article 2, est estimée à une heure de prestations :

1° la correction de cinq devoirs dans l'enseignement primaire et secondaire inférieur ainsi que dans les matières de préparation aux examens des niveaux 3 et 4 des administrations publiques;

2° la correction de trois devoirs dans l'enseignement secondaire supérieur et dans les matières de préparation aux examens des niveaux 1 et 2 des administrations publiques;

3° la correction de deux devoirs lorsque ceux-ci comprennent une dissertation, un rapport, un résumé de conférence ou de texte, une critique de conférence ou un commentaire de texte, une épreuve de géométrie descriptive;

4° la correction d'un nombre de devoirs à déterminer, après avis de l'inspection de l'enseignement à distance, en ce qui concerne les cours visés à l'article 2, § 3 et § 4 du décret organisant l'enseignement à distance de la Communauté française.

Le contrat précise le nombre de corrections à retenir pour le calcul des allocations.

Dans les cas particuliers justifiés par un avis de l'inspection de l'enseignement à distance, le contrat peut apporter des modifications aux règles ci-dessus.

Art. 5. Les allocations dues aux professeurs sont liquidées mensuellement.

Art. 6. Sans préjudice de l'application de dispositions plus restrictives en matière de cumul, le maximum de prestations dans l'enseignement à distance est fixé à une moyenne calculée mensuellement de 14 heures hebdomadaires, pour les professeurs de l'enseignement à distance, titulaires d'un emploi à horaire complet dans l'enseignement de plein exercice ou de promotion sociale.

Art. 7. Le présent arrêté entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret organisant l'enseignement à distance.

Art. 8. Le Ministre de l'Enseignement de la Communauté française est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 25 février 1985.

Pour l'Exécutif de la Communauté française,

Le Ministre de la Santé et de l'Enseignement de la Communauté française,

R. URBAIN