

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 18 janvier 1982 fixant les compétences des membres de l'Exécutif flamand;

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 28 janvier 1982 portant organisation de la délégation des compétences de décision aux membres de l'Exécutif flamand;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget en date du 4 novembre 1985;

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

Vu l'urgence;

Considérant que le caractère urgent de cette mesure découle de l'obligation d'exécuter dans les délais fixés les conventions conclues en vertu de l'article 10, deuxième alinéa, 9, du Code du logement, entre la Société nationale du Logement et les personnes visées à l'article 80, § 9, 1^o du Code du logement;

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1er. Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

— vendeur : la Société nationale du Logement, les sociétés agréées par elle ou les propriétaires cités à l'article 80, § 9, 1^o et 2^o du Code du logement;

— bailleur : la société agréée gérant le logement;

— candidat-acquéreur : la personne visée à l'article 80, § 9, 3^o du Code du logement, occupant l'habitation;

— parties : le vendeur et le candidat acquéreur;

— habitation adaptée : l'immeuble propre à la vente, y compris ses dépendances, aménagé comme habitation pour un ménage dont les nécessités en matière de logement correspondent à la conception dudit immeuble. La société nationale du Logement juge de cette correspondance ainsi que de l'aptitude à la vente du bien habité;

— prix coûtant : toute dépense supportée pour la construction et/ou l'acquisition d'une habitation ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation.

Art. 2. Le candidat-acquéreur peut lever l'option d'achat sur l'habitation adaptée moyennant une demande adressée au bailleur intéressé.

Le bailleur transmet au candidat acquéreur un récépissé daté.

Au plus tard deux mois après réception de ladite demande, le bailleur notifie au candidat acquéreur la décision de principe, sous condition suspensive de l'approbation de la Société nationale du Logement.

La décision de cette dernière est notifiée au candidat acquéreur dans les 4 mois après qu'il ait introduit sa demande auprès du bailleur.

Ce délai de quatre mois peut être prorogé si le traitement du dossier de vente accuse un retard du fait de facteurs indépendants de la volonté du bailleur, du vendeur et de la Société nationale du Logement.

Art. 3. La levée d'option demandée devient caduque un an après la date de notification de l'autorisation par la Société nationale du Logement au candidat-acquéreur. Ce délai peut être prorogé par le bailleur après l'accord de la Société nationale du Logement et sur production des pièces justificatives nécessaires. Le bailleur assure la composition du dossier et demande à cet effet une provision au candidat-acquéreur.

Art. 4. A la demande du candidat-acquéreur, le bailleur lui transmet un projet d'acte authentique.

Art. 5. Le transfert de propriété a lieu au moment de la signature de l'acte de vente authentique.

Art. 6. Le prix de vente se fixe sur base d'une estimation récente effectuée moins de six mois avant la décision de principe du bailleur prévue à l'article 2, 1er alinéa, par le receveur de l'Enregistrement du ressort dans lequel l'habitation concernée est située;

Le prix de vente ne peut être inférieur au prix coûtant global initial.

Il peut être dérogé aux dispositions du deuxième alinéa, avec l'accord motivé explicite de la Société nationale du Logement, lorsque celle-ci estime recevables les motifs invoqués à cet effet ou si les conventions conclues entre la Société nationale du Logement et/ou d'une part les Sociétés agréées intéressées et d'autre part les propriétaires cités à l'article 80, § 9, 1^o en 2^o du Code du logement, en disent autrement.

Le prix de vente proposé est soumis à l'approbation de la Société nationale du Logement.

Si l'acquéreur estime que le prix de vente proposé par le bailleur, y compris d'éventuelles charges supplémentaires, est trop élevé, il peut en aviser la Société nationale du Logement qui, en l'occurrence, fixe d'autorité le prix de vente, sous réserve de l'accord éventuellement requis des propriétaires cités à l'article 80, § 9, 1^o et 2^o du Code du logement.

Art. 7. Tous impôts, taxes, honoraires et frais quelconques découlant de l'acte de vente ainsi que les dépenses pour l'estimation, le bornage et les levés, viennent à charge de l'acquéreur.

Art. 8. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions des articles susmentionnés.

Art. 9. Les propriétaires cités à l'article 80, § 9, 1^o et 2^o du Code du logement ne sont tenus à l'obligation de vente qu'à partir de la date fixée dans les conventions visées à l'article 10, deuxième alinéa, 9^o du même Code du logement, auxquelles elles sont parties.

Bruxelles, le 6 novembre 1985.

Le Président,

G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,

J. BUCHMANN

N. 86 — 41

6 NOVEMBER 1985. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor 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 de artikelen 78 en 80ter;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, inzonderheid op artikel 12, § 2 en § 4, vierde lid en artikel 28, § 2, laatste lid;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting van 31 oktober 1985;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting gegeven op 4 november 1985;

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 het besluit van 7 november 1984 aanvullende omschrijvingen vergt;

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 toepassingsmodaliteiten van het artikel 12, § 4, 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Huisvesting;
Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1. Artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Artikel 2, § 1. In de zin van dit besluit dient te worden verstaan onder:

— Minister, de Gemeenschapsminister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort;

— Vennootschap, de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschap, of de Nationale Maatschappij zelf, wat de haar toebehorende woningen betreft;

— Woning, het onroerend goed ingericht door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een erkende vennootschap voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden;

— Ongezonde woning, de woning die, hetzij het voorwerp is van een besluit tot onbewoonbaarverklaring, hetzij door de Minister als ongezond niet-verbeterbaar werd erkend op advies van het Gewestelijk Comité voor de Huisvesting uit het ambtsgebied, hetzij wordt gesloopt met het genot van de tussenkomst van het gewest, verleend krachtens de artikelen 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode;

— Aangepaste woning, de woning die voldoet aan de normen die bepaald worden door de Vlaamse Executieve, op advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

— Gezin, de persoon die alleen woont of meer personen, die gewoonlijk onder eenzelfde dak samenwonen.

De samenstelling van het gezin en elke wijziging hiervan moet door de kandidaat-huurder of huurder onmiddellijk aan de Raad van Bestuur van de betrokken vennootschap met akten van de burgerlijke stand of andere voldoende bewijskrachtige documenten, ter mededeling, voorgelegd worden;

— Kind ten laste, het kind voor hetwelk op 1 januari van het jaar van de inhuurneming of van de herziening, kinderbijslag of wezen-toelage wordt toegekend aan de kandidaat-huurder of huurder of aan de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont.

Hebben deze laatsten echter geen recht op zulke bijslag of toelage dan kan de Minister oordelen dat het kind werkelijk te kunnen laste is, na voorlegging van de nodige bescheiden. Voor het bepalen van het aantal kinderen ten laste, wordt als twee kinderen aangerekend, het kind dat voor ten minste 66 pct. getroffen is door ontoereikendheid of geestelijke ongeschiktheid wegens één of meer aandoeningen.

Als hebbende één kind ten laste wordt eveneens beschouwd de kandidaat-huurder of huurder die, of van wie een gezinslid, in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid;

— Inkomen, de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten van de huurder, van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft en van alle andere personen die met hem onder eenzelfde dak samenwonen met uitsluiting van de kinderen die minder dan 25 jaar oud zijn op de datum van de huuraanpassing.

Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend;

— Referentiejaar, het voorlaatste aanslagjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin hetzij het sluiten van de huurovereenkomst hetzij de jaarlijkse herziening plaatsvindt;

— Basishuurprijs, de prijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 10;

— Huurlasten, de sommen die de huurder naast de huurprijs aan de vennootschap moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;

— Inkomenscoëfficiënt, functie waarbij de basishuurprijs in hoofde van elke individuele huurder wordt aangepast volgens inkomen en kinderen ten laste;

— Aangepaste huurprijs, het produkt van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt vastgesteld overeenkomstig artikel 12, § 1.

De inkomenscoëfficiënt voor het jaar 1985 wordt vastgesteld overeenkomstig het artikel 28, § 1;

— Reële huurprijs, het door de huurder te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 12, 13, 14 en 16;

— Kostprijs, alle uitgaven door de verhurende vennootschap gedragen voor de oprichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken.

Deze kostprijs, zoals die definitief wordt vastgesteld na de eindafrekening of bij ontstentenis daarvan aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring, dient uitdrukkelijk door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting te worden goedgekeurd;

— Geactualiseerde kostprijs, de initiale kostprijs verhoogd met de kostprijs van de naderhand uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken, met dien verstande dat elk van die bedragen vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die wordt vastgesteld door de Vlaamse Executieve op voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

— Borgtocht, het bedrag door de kandidaat-huurder of door een lid van zijn gezin, gestort in handen van de verhurende vennootschap bij de toewijzing van de woning om de naleving van zijn verbintenissen en zijn verplichtingen in alle omstandigheden te waarborgen en zich in alles te gedragen als een goede huisvader voor wat het hem verleende genot als huurder betreft. »

Art. 2. Artikel 3, § 1, 3^o, 2e lid van het in artikel 1 vermelde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling:

« De borgtocht, die een bedrag gelijk aan drie maanden reële huurprijs bedraagt, is begrensd tot een maximumbedrag van 20 000 frank en kan mits het akkoord van de erkende vennootschap, in maandelijkse schijven worden gestort. »

Art. 3. Bij artikel 9 van het in artikel 1 vermelde besluit in fine bijvoegen:

« De bepalingen betreffende het beëindigen van de huurovereenkomst gelden voor alle vigerende huurovereenkomsten. »

Art. 4. Artikel 12 van het in artikel 1 vermelde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Artikel 12. § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs verlaagd met de in toepassing van artikel 13 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in artikelen 14 en 16 opgelegde beperkingen of aanpassingen van de huurprijs. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule:

$$\frac{(\text{inkomen} - n \times 20\,000) \times 1,5 + 250\,000}{900\,000}$$

waarbij n = aantal kinderen ten laste.

De inkomenscoëfficiënt wordt berekend tot op de vierde decimaal.

§ 2. De voornoemde bedragen van 20 000 F, 250 000 F en 900 000 F kunnen jaarlijks op 1 juli door de Vlaamse Executieve worden herzien na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Zij mogen evenwel niet meer stijgen of dalen dan de procentuele stijging of daling van het indexcijfer der consumptieprijzen lopende over de periode juni van het jaar voorafgaand aan de herziening tot juni van het jaar daarvoor.

§ 3. Voor de vaststelling van de reële huurprijs moet de huurder aan de vennootschap de nodige gegevens betreffende de gezinstoestand en het inkomen verstrekken.

§ 4. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dit jaar geen inkomen kan aangegeven worden, wordt gerefereerd naar het inkomen van het jaar volgend op het referentiejaar. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen, wordt het inkomen van het jaar voorafgaand aan het jaar van de huuraanpassing in aanmerking genomen.

§ 5. Zo de stijging van het inkomen betreffende het referentiejaar ten opzichte van dat van het jaar daarvoor niet groter is dan de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand juni voorafgaand aan de herziening ten opzichte van dat van de maand juni van het jaar daarvoor, mag de nieuwe aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan de vorige vermenigvuldigd met het quotiënt van voornoemde indexcijfers. Dit quotiënt wordt berekend tot op de vierde decimaal. De verhoging van de aangepaste huurprijs wordt desgevallend beperkt door de imperatieve bepalingen van de tijdelijke huurwetregelingen die van kracht zijn in de private sector.

§ 6. Zo de stijging van het inkomen betreffende het referentiejaar ten opzichte van dat van het jaar daarvoor groter is dan de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand juni voorafgaand aan de herziening ten opzichte van dat van de maand juni van het jaar daarvoor, mag de nieuwe aangepaste huurprijs niet hoger zijn dan de vorige vermenigvuldigd met het quotiënt van voornoemde inkomens. Dit quotiënt wordt berekend tot op de vierde decimaal.

§ 7. De som van de nieuwe reële huurprijs en, in voorkomend geval, van de toegestane vermindering voor kroostrijke gezinnen ingevolge toepassing van artikel 13 van het in artikel 1 vermeld besluit mag niet hoger zijn dan de som van de oude reële huurprijs en van de toegestane vermindering voor kroostrijke gezinnen ingevolge toepassing van hetzelfde artikel 13, vermenigvuldigd met 1,15,

tenzij het inkomen van het betrokken jaar met meer dan vijftien percent gestegen is ten opzichte van het inkomen van het vorige jaar.

De in het vorige lid vermelde regeling is van toepassing op de huurprijsherzieningen van het jaar 1986.»

Art. 5. Artikel 13, § 2, 1e lid van het in artikel 1 vermelde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Voor de gezinnen met drie en meer kinderen ten laste wordt door het Gewest aan de vennootschap het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die het gezin betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen op datum van de herziening indien hij als nieuwe huurder zonder kinderen ten laste zou toegelaten worden. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de vennootschap toegekende huurvermindering. »

Art. 6. Artikel 24, 2e lid, 1a van het in artikel 1 van vermeld besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

1. a) of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 22 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de vennootschap voor te leggen, dan kan deze de eerste dag van de tweede maand volgend op de

maand waarin een eerste aanmaning betekend is aan de huurder hem driemaal de vorige reële huurprijs of tweemaal de basishuurprijs aanrekenen. »

Art. 7. Artikel 25, § 4, 1e lid van het in artikel 1 bedoelde besluit wordt opgeheven.

In het tweede lid wordt het woord « deze » vervangen door « de »

Art. 8. In artikel 28, § 2, laatste lid van het in artikel 1 vermeld besluit worden de woorden « en van deze vermeld in artikel 12, § 4, 4e lid » geschrapt.

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1986.

Art. 10. De Gemeenschapsminister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 6 november 1985.

De Voorzitter,

G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Huisvesting,

J. BUCHMANN

TRADUCTION

6 NOVEMBRE 1985. — Arrêté de l'Exécutif flamand modifiant l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des 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, pour 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 80;

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, notamment l'article 12, § 2 et § 4, quatrième alinéa et l'article 28, § 2, dernier alinéa;

Vu l'avis de la Société nationale du Logement en date du 31 octobre 1985;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget en date du 4 novembre 1985;

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'arrêté du 7 novembre 1984 doit être complété;

Considérant que l'urgence est justifiée du fait que la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par elle doivent être avisées incessamment des modalités d'application de l'article 12, § 4, 5 et 6 de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même;

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1er. L'article 2, § 1er de l'Arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 2, § 1er. Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

— Ministre, le Ministre communautaire qui a le logement dans ses attributions;

— Société, la société agréée par la Société nationale du Logement ou la Société nationale elle-même quant aux habitations qui lui appartiennent;

— Habitation, l'immeuble aménagé par la Société nationale du Logement, ou par une société agréée, pour le logement d'un ménage, y compris ses dépendances;

— Habitation insalubre, l'habitation qui soit, fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, soit, a été reconnue insalubre et non améliorable par le Ministre sur avis du Comité régional de logement du ressort, ou bien sera démolie avec le bénéfice de l'intervention de la Région, octroyée en vertu des articles 94, 95 ou 96 du Code du Logement;

— Habitation adaptée, l'habitation qui répond aux critères fixés par l'Exécutif flamand sur avis de la Société nationale du Logement;

— Ménage, la personne habitant seule ou plusieurs personnes habitant généralement ensemble sous le même toit;

Le candidat-locataire ou le locataire sont tenus de communiquer immédiatement au conseil d'administration de la société concernée, la composition du ménage ou toute modification intervenue dans cette composition, documents de l'état civil ou autres documents probants à l'appui.

— Enfant à charge, celui pour lequel au 1er janvier de l'année de la prise en location ou de la révision, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au candidat-locataire ou locataire ou à la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait.

Toutefois lorsque ces derniers ne sont pas attributaires de telles allocations, le Ministre peut considérer que l'enfant est effectivement à leur charge sur production des documents requis. Pour la détermination du nombre d'enfants à charge, est compté pour deux enfants, l'enfant qui est atteint à 66 p.c. ou moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité mentale du chef d'une ou de plusieurs affections.

En outre, est considéré comme ayant un enfant à charge, le candidat-locataire ou le locataire qui, ou dont un membre de ménage est atteint au même degré d'une telle insuffisance ou diminution de capacité;

— Revenu, la somme des revenus passibles de l'impôt des personnes physiques recueillis par le locataire, par la personne avec laquelle il vit légalement ou de fait et par toute autre personne habitant avec lui sous le même toit, à l'exclusion des enfants de moins de 25 ans à la date de l'adaptation du loyer.

Le revenu des ascendants habitant sous le même toit n'est pris en compte que pour la moitié.

— Année de référence, l'avant-dernier exercice d'imposition précédant l'année au cours de laquelle a lieu la conclusion du contrat de bail ou la révision annuelle;

— Loyer de base, le prix fixé conformément à l'article 10;

— Charges locatives, les sommes dues par le locataire outre le loyer, à la société en paiement de biens ou de services;

— Coefficient des revenus, fonction adaptant pour chaque locataire individuellement le loyer de base selon ses revenus et les enfants à charge;

— Loyer adapté, le produit du loyer de base et du coefficient des revenus fixé conformément à l'article 12, § 1er.

Le coefficient des revenus pour l'année 1985 est fixé conformément à l'article 28, § 1er;

— Loyer réel, le montant dû par le locataire fixé conformément aux articles 12, 13, 14 et 16;

— Prix coûtant, toutes les dépenses supportées par la société bailleuse pour la construction ou l'acquisition de l'habitation ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés.

Le prix coûtant, tel qu'il est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, tel qu'il est fixé provisoirement lors de la première location, doit être explicitement approuvé par la Société nationale du Logement;

— Prix coûtant actualisé, le coût initial majoré du coût des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés ultérieurement, étant entendu que chacun de ces montants est multiplié par le coefficient fixé par l'Exécutif flamand sur la proposition de la Société nationale du Logement;

— Caution, la somme versée aux moins de la société bailleuse par le candidat-locataire ou par un membre du ménage lors de l'attribution de l'habitation en vue de garantir, en toute circonstance le respect de ses engagements et de ses obligations et d'assurer qu'il se conduira en bon père de famille quant à la jouissance qui lui est accordée en sa qualité de locataire.

Art. 2. L'article 3, § 1er, 3^o, 2^e alinéa de l'arrêté cité à l'article 1er, est remplacé par la disposition suivante :

« la caution dont le montant est égal à trois mois de loyer est plafonnée à un montant maximum de 20 000 F et peut être versée par tranches mensuelles, moyennant l'accord de la Société agréée ».

Art. 3. A la fin de l'article 9 de l'arrêté cité à l'article 1er est ajouté :

« les dispositions relatives à la résiliation du bail sont applicables à tout bail en vigueur ».

Art. 4. L'article 12 de l'arrêté cité à l'article 1er est remplacé par la disposition suivante :

« article 12, § 1er. Le loyer réel est égal au loyer adapté diminué des réductions de loyer accordées en application de l'article 13 et compte tenu des limitations ou révisions du loyer imposées par les articles 14 et 16. Pour la fixation du loyer adapté, le coefficient des revenus est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$\frac{(\text{revenu} - n \times 20\,000) \times 1,5 + 250\,000}{900\,000}$$

n'étant le nombre d'enfants à charge.

Le coefficient des revenus est calculé jusqu'au quatrième chiffre décimal.

§ 2. L'Exécutif flamand peut réviser, le 1er juillet de chaque année, après avis de la Société nationale du Logement, les montants de 20 000 F, de 250 000 F et de 900 000 F susmentionnés. Toutefois, l'augmentation ou la diminution de ces montants ne peut excéder l'augmentation ou la diminution de l'indice des prix à la consommation se rapportant à la période comprise entre le mois de juin de l'année précédant la révision et le mois de juin de l'année d'avant.

§ 3. Le locataire est tenu, en vue de la fixation du loyer réel, de communiquer à la société toute information requise concernant la situation du ménage et du revenu.

§ 4. Toute révision du loyer de base donne lieu à une révision du loyer réel en fonction du revenu perçu pendant l'année de référence.

Si aucun revenu ne peut être déclaré au cours de cette année, il est référé au revenu de l'année qui suit l'année de référence. Si aucun revenu a été perçu au cours de cette année, c'est le revenu de l'année précédant l'année de l'adaptation du loyer qui est pris en compte.

§ 5. Si la hausse du revenu au cours de l'année de référence par rapport à celui de l'année précédente n'excède pas la hausse de l'indice des prix à la consommation du mois de juin précédant la révision par rapport à celui du mois de juin de l'année d'avant, le nouveau loyer adapté ne peut dépasser l'ancien multiplié par le quotient des indices précités.

Le quotient est calculé jusqu'à la quatrième décimale. Le cas échéant la majoration du loyer adapté sera limitée par les dispositions impératives des régimes provisoires du loyer appliqués dans le secteur privé.

§ 6. Si la hausse du revenu perçu au cours de l'année de référence par rapport à celui de l'année précédente excède la hausse de l'indice des prix à la consommation de mois de juin précédant la révision par rapport à celui du mois de juin de l'année d'avant, le nouveau loyer adapté ne peut dépasser l'ancien multiplié par le quotient des revenus précités. Ce quotient est calculé jusqu'à la quatrième décimale.

§ 7. La somme du nouveau loyer réel et, le cas échéant, de la réduction accordée aux familles nombreuses en vertu de l'article 13 de l'arrêté cité à l'article 1er, ne peut excéder la somme de l'ancien loyer réel et de la réduction accordée aux familles nombreuses en vertu du même article 13, multipliée par 1, 5, à moins que le revenu de l'année concernée soit augmenté de plus de quinze pour cent par rapport au revenu de l'année précédente.

Le régime prévu à l'alinéa précédent est applicable à toute révision de loyer au cours de l'année 1986.

Art. 5. L'article 13, § 2, 1^{er} alinéa de l'arrêté cité à l'article 1er, est remplacé par la disposition suivante :

« Pour ce qui concerne les ménages ayant 3 enfants et plus à charge, la Région rembourse aux sociétés la différence entre le loyer réel payé par le ménage et le loyer réel que le même locataire acquitterait à la date de la révision s'il aurait été admis comme nouveau locataire sans enfants à charge. Le montant à rembourser ne peut être inférieur à la réduction du loyer accordée par la société. »

Art. 6. L'article 24, 2^e alinéa, 1^a de l'arrêté cité à l'article 1er, est remplacé par la disposition suivante :

« 1a) ou un membre de son ménage omet de produire les documents exigés à l'article 22 ou à la première requête de la société, cette dernière lui réclamera au premier jour du 2^e mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été signifiée, trois fois le loyer réel d'avant ou deux fois le loyer de base ».

Art. 7. L'article 25, § 4, 1^{er} alinéa de l'arrêté cité à l'article 1er est abrogé.

Au deuxième alinéa du texte néerlandais le mot « deze » est remplacé par « de ».

Art. 8. A l'article 28, § 2, dernier alinéa de l'arrêté cité à l'article 1er, les mots « et de celles prévues à l'article 12, § 4, quatrième alinéa » sont supprimés.

Art. 9. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 1986.

Art. 10. Le Ministre communautaire du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 6 novembre 1985.

Le Président,
G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,
J. BUCHMANN