

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 96 — 2435

(C - 31386)

26 SEPTEMBER 1996. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, inzonderheid op artikelen 3, 4, 5 en 6;

Gelet op het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 23 juli 1996;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven op 12 september 1996;

Op het voorstel van de Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en de hem toegevoegde Staatssecretaris,

Besluit :

TITEL I. — Algemene regels en definities

Artikel 1. Dit besluit is toepasbaar op de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Het is niet toepasbaar op de verhuur van gebouwen of gedeelten ervan die bestemd zijn voor hetzij commercieel gebruik, hetzij een openbare dienst, hetzij woningen voor conciërges. Het is ook niet van toepassing op de verhuur van garages.

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit bedoelt men met :

1° Minister : de Minister of de Staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort;

2° Maatschappij : de openbare vastgoedmaatschappij met zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zelf, voor de woningen die haar toebehoren;

3° Woning : het individuele huis of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden indien die aanpalend zijn;

4° Ongezonde woning : de woning die onbewoonbaar verklaard is of als ongezond erkend is, die niet verbeterbaar of die bestemd is om afgebroken te worden overeenkomstig de Huisvestingscode;

5° Aangepaste woning : de sociale woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 3 van dit besluit opgestelde normen;

6° Gezin : de persoon die alleen woont of de personen die dezelfde woning delen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd;

7° Huurder : de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract met de maatschappij afsluiten;

8° Kandidaat-huurder : de persoon of de personen die een aanvraag indienen met het oog op het huren van een woning van de maatschappij;

9° Gehandicapte : de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

10° Kind ten laste :

- het kind voor wie kinderbijslag of wezentoelagen aan een lid van het gezin gegeven worden;

- het kind voor wie geen enkel gezinslid een dergelijke toelage ontvangt maar van wie de Minister vindt dat het inderdaad ten laste is van een gezinslid, wanneer er wordt bewezen dat het kind geen inkomsten of lage inkomsten genoot en voor zover het feitelijk met de huurder samenleeft;

- het gehandicapte kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;

- de meerderjarige gehandicapte wordt beschouwd als hebbende twee kinderen ten laste. Deze gelijkstelling wordt niet in aanmerking genomen voor de toepassing van artikel 18, § 6;

MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 96 — 2435

(C - 31386)

26 SEPTEMBRE 1996. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social et notamment les articles 3, 4, 5 et 6;

Vu l'avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, donné le 23 juillet 1996;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 12 septembre 1996;

Sur la proposition du Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint,

Arrête :

TITRE I^{er}. — Généralités et définitions

Article 1^{er}. Le présent arrêté est applicable à la location d'habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise et par les sociétés immobilières de service public.

Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement des concierges. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par

1° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions;

2° Société : la société immobilière de service public sise en Région de Bruxelles-Capitale ou la Société du Logement de la Région bruxelloise elle-même pour les logements qui lui appartiennent;

3° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants;

4° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démoli par application du Code du Logement;

5° Logement adapté : le logement social conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 du présent arrêté;

6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;

7° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société;

8° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une demande en vue de prendre en location un logement de la société;

9° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus.

10° Enfant à charge :

- l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage;

- l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations, mais que le Ministre estime être, effectivement, à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire;

- l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge;

- est considérée comme ayant deux enfants à charge, la personne majeure handicapée. Cette assimilation n'est pas prise en compte pour l'application de l'article 18, § 6;

11° Inkomsten : de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn. De betrokken inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Worden eveneens als inkomsten beschouwd het bestaansminimum en de toelagen voor gehandicapte;

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten :

- de inkomstvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;

- het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die vóór 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan.

12° Gezinsinkomens : de samengetelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste;

13° Referentie-inkomens : het bedrag van de inkomsten vastgesteld in dit besluit en bestemd om de berekening van de reële huurprijs mogelijk te maken;

14° Referentiejaar : het voorlaatste jaar dat het jaar vóór dat van het van kracht worden van de berekening van de huurprijs voorafgaat;

15° Kostprijs : de boekhoudkundige kostprijs die het geheel van de uitgaven, gedragen door de maatschappij voor het verwerven, het bouwen, het renoveren en het aanpassen van de woning, vertegenwoordigt. Deze kostprijs moet door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd worden;

16° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari volgens het indexcijfer bedoeld in artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals toegevoegd bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen;

17° Basishuurprijs : het jaarlijkse bedrag, berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning en vastgesteld binnen de bij dit besluit bepaalde perken;

18° Reële huurprijs : de som die jaarlijks door de huurder moet worden betaald en die vastgesteld is overeenkomstig de bepalingen van dit besluit;

19° Solidariteitsbijdrage : het bedrag, betaald door de huurders van wie de inkomsten hoger zijn dan de toelatingsinkomens, dat gevoegd wordt bij de reële huurprijs die overeenkomstig dit besluit vastgelegd wordt;

20° Register : het register, opgemaakt overeenkomstig het model in bijlage 2 van dit besluit, waarin de kandidaat-huurders door de openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven worden. Dit register kan door een computer beheerd worden;

21° Ordonnantie : de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting;

22° Specifieke sociale vermindering : de specifieke huurvermindering toegekend, na akkoord van de sociaal afgevaardigde, door de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij omwille van de buitengewone moeilijke toestand van de begunstigde huurder;

23° Toelatingsinkomens : de maximale inkomstenbedragen bepaald bij dit besluit waarvan de kandidaat-huurders kunnen genieten naar gelang de samenstelling van het gezin;

24° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft.

TITEL II

Bestaansvoorwaarden en geldigheid van de huurovereenkomst

HOOFDSTUK I. — Aangepaste woning

Art. 3. Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de woning in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal slaapkamers bevatten :

1° een slaapkamer per alleenstaande persoon, per gehuwd of samenwonend koppel. De flats en studio's zijn ook geschikt voor een alleenstaande persoon of een koppel;

11° Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur base du Code des Impôts sur les revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du minimum des moyens d'existence et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987;

- le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1^{er} janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1^{er} juillet 1987.

12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

13° Revenus de référence : le montant des revenus établi par le présent arrêté et destiné à permettre le calcul du loyer réel;

14° Année de référence : l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à l'entrée en vigueur du calcul du loyer;

15° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient doit être approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise;

16° Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1^{er} janvier, et selon l'indice visé à l'article 1728bis, § 1er, alinéa 4 du Code Civil tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays;

17° Loyer de base : le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement et fixé dans les limites déterminées par le présent arrêté;

18° Loyer réel : la somme due annuellement par le locataire et fixée conformément aux dispositions du présent arrêté;

19° Cotisation de solidarité : le montant payé par les locataires dont les revenus sont supérieurs aux revenus d'admission et qui s'ajoute au loyer réel tel que fixé conformément au présent arrêté;

20° Registre : le registre établi conformément au modèle figurant à l'annexe 2 du présent arrêté, dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la société immobilière de service public. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée;

21° Ordonnance : ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement;

22° Réduction sociale spécifique : la réduction de loyer ponctuelle octroyée par le Conseil d'Administration de la société immobilière de service public, après accord du délégué social, en raison de la situation de précarité exceptionnelle du locataire bénéficiaire;

23° Revenus d'admission : les montants maxima de revenus établis par le présent arrêté et dont peuvent bénéficier les candidats-locataires en fonction de la composition du ménage;

24° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté.

TITRE II

Conditions d'existence et de validité du bail

CHAPITRE Ier. — Logement adapté

Art. 3. Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple;

2° twee slaapkamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan een van de leden gehandicapt is voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft;

3° een bijkomende slaapkamer per kind; voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn;

4° een bijkomend slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel dat van het gezin deel uitmaakt;

5° twee slaapkamers voor een koppel zonder kinderen waarvan beide leden jonger dan 35 jaar zijn voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft.

Bij de toekenning van de woningen kan de maatschappij op eensluidend advies van de sociaal afgevaardigde afwijken van de hierboven vastgestelde normen ten voordele van de kandidaat-huurder die hierom verzocht heeft.

De hier gestelde normen zijn niet van toepassing op een huurcontract bij renovatie, afgesloten vóór de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* of afgesloten conform het model van bijlage 5 bij dit besluit.

Wanneer een huurder die een onaangepaste woning van de maatschappij betreft, op voorstel van de maatschappij, een aangepaste woning huurt wordt de som van de drie eerste maandelijkse bijdragen van de nieuwe huurprijs verminderd met een forfaitair bedrag van 20.000 BF voor zover de gezinsinkomens lager liggen dan het referentieinkomen.

De vermindering van de huurprijs valt ten laste van de maatschappij.

De weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkwaardig comfort en die het voorwerp uitmaakt van een voorstel tot toewijzing krachtens artikel 8 van dit besluit, kan rechtvaardigen dat de maatschappij het huurcontract opzegt, mits inachtneming van een voorafgaande kennisgeving van zes maanden met ingang van de eerste dag van de maand volgend op deze waarin de opzeg ter kennis werd gebracht, voor zover de nieuwe huurprijs niet 15% hoger is dan de oude huurprijs.

Betrekt een gezin een bovenmatige woning, dan wordt de huurprijs vermeerderd met 2.000 F per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.

HOOFDSTUK II

Voorwaarden voor het afsluiten van het huurcontract

Afdeling 1. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 4. § 1. De inkomsten van de alleenstaande kandidaat-huurder mogen niet hoger zijn dan 630.000 BF.

Voor het gezin van meer dan één persoon die enkel over een enig inkomen beschikt, wordt dit bedrag tot 700.000 F verhoogd.

Voor de gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag tot 800.000 F verhoogd.

Deze bedragen worden met 60.000 F verhoogd per kind ten laste.

De inkomsten waarmee rekening wordt gehouden voor de toelating van de gezinnen kandidaat-huurders zijn de in artikel 2, 12° van dit besluit bedoelde samengetelde inkomsten die ontvangen werden tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat. Indien de gezinsinkomens op het ogenblik van de aanvraag lager liggen dan deze van het referentiejaar, worden de huidige inkomens in aanmerking genomen.

Deze inkomensvoorwaarde moet niet vervuld worden door de kandidaten die hun kandidatuur indienen tijdens het jaar, dat het jaar waarin ze op pensioen gesteld worden, voorafgaat.

§ 2. De kandidaat-huurder of één van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 BF.

De maatschappij kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van deze bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing genomen op advies van de sociaal afgevaardigde.

In geval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal van rechtswege een einde aan het huurcontract worden gemaakt. Het type huurcontract bevat een clausule in deze zin.

2° deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande ;

3° une chambre supplémentaire par enfant; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 9 ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés;

4° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

5° deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande.

Lors de l'attribution de logements, la société peut, sur avis conforme du délégué social, déroger aux normes fixées ci-dessus en faveur du candidat locataire qui en a exprimé la demande.

Les normes ci-établies ne sont pas d'application au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge* ou conclu conformément au modèle de l'annexe 5 du présent arrêté.

Lorsque, sur proposition de la société, un locataire qui occupe un logement inadapté de la société prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire de 20.000 F- pour autant que les revenus du ménage soient inférieurs au revenu de référence.

La diminution du loyer est à charge de la société.

Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 du présent arrêté peut justifier que la société mette fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15% à l'ancien loyer.

Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le loyer sera majoré de 2.000 F par chambre à compter de la deuxième chambre excédentaire.

CHAPITRE II

Des conditions de conclusion du bail

Section 1re. — Conditions d'admission

Art. 4. § 1^{er}. Les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de 630.000 FB.

Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, le montant est porté à 700.000 FB.

Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté à 800.000 FB.

Ces montants sont augmentés de 60.000 FB par enfant à charge.

Les revenus pris en compte pour l'admission des candidats locataires sont les revenus globalisés visés à l'article 2, 12° du présent arrêté perçus pendant l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à la demande. Toutefois, lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

Cette condition de revenus ne doit pas être remplie par les candidats qui introduisent leur candidature pendant l'année qui précède celle de leur mise à la retraite.

§ 2. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB.

La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'un décision motivée prise sur avis du délégué social.

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin de plein droit au bail. Le contrat de bail contient une clause en ce sens.

§ 3. Om toegelaten te worden om een sociale woning te huren, moet de kandidaat-huurder het type huurcontract ondertekenen zoals bedoeld in bijlage 3 van dit besluit. Bovendien moet hij zich ertoe verplichten de statuten van de maatschappij na te leven bij de definitieve toewijzing van een woning.

§ 4. Het type huurcontract bevat een clause die bepaalt dat de maatschappij geen einde mag maken aan het huurcontract zonder een gemotiveerde voorafgaande kennisgeving. Er moet ook vermeld worden dat het van rechtswege zal vervallen indien de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed, bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 BF in volle eigendom of in vruchtgebruik bezit, behalve indien de huurder de toelating van de maatschappij krijgt om in zijn woning te blijven overeenkomstig artikel 4 § 2 van dit besluit.

§ 5. De kandidaat-huurder die een aanvraag indient bij een maatschappij waarvan hij huurder was, moet al zijn voorafgaande verplichtingen ten opzichte van deze maatschappij qua geregelde betaling van de huurprijs en van de huurlasten en waardig gebruik van de ruimten vervuld hebben, anders kan zijn kandidatuur onontvankelijk geacht worden.

Afdeling 2. — De kandidaturen.

Art. 5. § 1. De kandidatuur voor een sociale woning die beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij wordt ingediend door middel van het formulier "Aanvraag voor het huren van een sociale woning", dat opgesteld wordt conform het model dat in bijlage 1 van dit besluit is opgenomen. De kandidaat-huurder ontvangt dit formulier van de maatschappij op eenvoudige vraag.

Dit formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij/zij gehuwd is of feitelijk samenwoont, evenals door de andere meerderjarige gezinsleden. De kandidatuur wordt per aangetekende brief aan de zetel van de maatschappij gericht, of wordt er afgegeven tegen een bericht van ontvangst. De poststempel of de datum van ontvangst geldt als datum waarop de aanvraag is ingediend.

§ 2. Behoudens toepassing van artikel 4, § 5, van dit besluit mag de maatschappij geen enkele kandidatuur, ingediend middels het in de voorafgaande paragraaf bedoelde formulier door een kandidaat die heeft bewezen dat hij de bij artikel 4, §§ 1 en 2, bepaalde toelatingsvoorwaarden vervult, weigeren voor zover deze voorwaarden op hem van toepassing zijn.

Het aanslagbiljet of bij gebreke hiervan, elk ander bewijsstuk, geldt als bewijs voor de in artikel 4, § 1, bedoelde inkomens.

Om zich over de onontvankelijkheid van een kandidatuur te kunnen uitspreken, moet de maatschappij in het bezit zijn van alle stukken die voornoemd formulier dienen aan te vullen.

§ 3. De maatschappij beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen om zich over de onontvankelijkheid van een kandidatuur uit te spreken. Deze termijn begint op de dag waar ze over een volledig dossier, met name het in de eerste paragraaf bedoelde formulier en de vereiste bijlagen, beschikt.

Het indienen van zijn kandidatuur betekent voor de kandidaat-huurder dat hij de maatschappij ertoe machtigt om bij de openbare diensten alle documenten op te vragen betreffende de elementen die nodig zijn voor het onderzoek van de toelatings- en toewijzingsvoorwaarden en voor de berekening van de huurprijs.

Ten laatste op het einde van voornoemde termijn moet de kandidaat-huurder worden ingelicht over het gevolg dat aan zijn aanvraag werd gegeven. Het weigeren van een kandidatuur moet gemotiveerd zijn. De kandidatuur die niet volledig onderzocht werd vóór het verstrijken van deze termijn wordt als onontvankelijk geacht tot het tegendeel is bewezen. In dit geval wordt, tenminste voorlopig, de kandidaat een inschrijvingsnummer in het register toegekend.

§ 4. De onontvanelijke kandidaturen worden ingeschreven in het register dat wordt opgesteld conform het model opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, in chronologische volgorde van het indienen van de aanvragen.

Dit register vermeldt de in artikel 9 bedoelde lijst met voorkeurrechten.

§ 5. Elke bladzijde van het register wordt genummerd en moet door de sociaal afgevaardigde van de maatschappij of door de Regerings-commissarissen geparafeerd worden wanneer het gaat om woningen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beheerd worden.

§ 3. Pour être admis à la location d'un logement social, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail visé à l'annexe 3 du présent arrêté. En outre, lors de l'attribution définitive d'un logement, il doit s'engager à se conformer aux statuts de la société.

§ 4. Le contrat-type de bail contient une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé. Il doit être fait mention dans ce contrat qu'il prendra fin de plein droit lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel dont le revenu cadastral excède 10.000 FB., sauf si la société autorise le candidat locataire à se maintenir dans les lieux selon les mêmes modalités que celles fixées à l'article 4, § 2.

§ 5. Le candidat locataire qui introduit une demande auprès d'une société à l'égard de laquelle il a déjà été locataire doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers ladite société, en matière de versement régulier du loyer et des charges locatives et de respect des lieux, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable.

Section 2. — Les candidatures

Art. 5. § 1^{er}. La candidature à la location d'un logement géré par une société immobilière de service public est introduite au moyen du formulaire "Demande de location d'un logement social" établi conformément au modèle qui figure à l'annexe 1 du présent arrêté. Le candidat locataire reçoit ce formulaire de la société sur simple demande.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de la société, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

§ 2. Sauf application de l'article 4, § 5, du présent arrêté, la société ne peut rejeter aucune candidature introduite au moyen du formulaire visé au paragraphe précédent par un candidat ayant apporté la preuve qu'il satisfait aux conditions d'admission énoncées à l'article 4, §§ 1^{er} et 2, dans la mesure où ces conditions lui sont applicables.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus visés à l'article 4, § 1^{er} ou à défaut par toute autre pièce justificative.

Pour être en mesure de se prononcer sur la recevabilité d'une candidature, la société doit être en possession de l'ensemble des pièces devant être produites en complément du formulaire visé au paragraphe premier.

§ 3. La société dispose d'un délai de soixante jours de calendrier afin de se prononcer sur la recevabilité d'une candidature, ce délai prend cours au jour où elle dispose d'un dossier complet constitué du formulaire visé au paragraphe premier accompagné des annexes requises.

Du fait de l'introduction de sa candidature, le candidat locataire autorise la société à obtenir des services publics compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen des conditions d'admission.

Le candidat locataire doit être informé de la suite réservée à sa demande au plus tard à l'échéance du délai précité. Le rejet d'une candidature doit être motivé. La candidature qui n'a pu faire l'objet d'un examen complet avant l'expiration de ce délai est considérée comme recevable jusqu'à preuve du contraire. En ce cas, le candidat se voit attribuer, au moins provisoirement, un numéro d'inscription dans le registre.

§ 4. Les candidatures recevables sont inscrites dans le registre établi conformément au modèle qui figure à l'annexe 2 du présent arrêté, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes.

Ce registre contient la liste des priorités visées à l'article 9.

§ 5. Chaque page du registre est numérotée et doit être paraphée par le délégué social de la société ou par les commissaires du Gouvernement dans le cas où il s'agit de logements gérés par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

De doorhalingen, wijzigingen, verwijzingen en toevoegingen die in het register gebeuren, moeten door de sociaal afgevaardigde of de Regeringscommissarissen geparafeerd worden.

Daar het mogelijk is dit register via een computer te beheren, moeten de gedrukte tabellen door de sociaal afgevaardigde of de Regeringscommissarissen ondertekend, genummerd en gedateerd worden.

§ 6. Een dag per week heeft de kandidaat-huurder, van wie de aanvraag ontvankelijk is, het recht te controleren of zijn inschrijving in het register staat vermeld. Hij kan hiervoor begeleid worden van een door hem gekozen persoon.

Wanneer de maatschappij de kandidaat-huurder informeert dat zijn kandidatuur ontvankelijk is, deelt ze hem zijn inschrijvingsnummer in het register mede alsmede de dag en de uren van de wekelijkse raadpleging.

Indien de kandidaat-huurder zijn raadplegingsrecht heeft uitgeoefend wordt hij door de maatschappij verzocht om zijn inschrijving in het register te ondertekenen met vermelding van de datum waarop hij het register heeft geraadpleegd.

Art. 6. § 1 De maatschappij vraagt minstens om de twee jaar aan de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur schriftelijk te bevestigen.

In zijn antwoord moet de kandidaat-huurder een afschrift van het aanslagbiljet betreffende het inkomen van het gezin, alsook elke wijziging van de familiale en patrimoniale gezinstoestand aan de maatschappij meedelen. De kandidaturen die niet binnen twee maanden na de bovengenoemde vraag bevestigd of ingevuld worden, worden uit het register met de kandidaturen geschrapt.

§ 2. De kandidatuur wordt uit het register geschrapt wanneer ze de bij artikel 4, §§ 1 en 2 bepaalde voorwaarden niet meer vervuld.

De datum en de redenen van de schrapping worden aan de kandidaat-huurder medegedeeld.

§ 3. De kandidaat-huurder moet op elk ogenblik en binnen een termijn van twee maanden de maatschappij inlichten over elke wijziging van de elementen vervat in zijn kandidatuurdossier alsmede elke wijziging van domicilie.

De niet-naleving van deze procedure houdt de schrapping uit het register met de kandidaturen in.

Afdeling 3. — De toekenning van de woningen

Onderafdeling 1 : Algemeen toekenningbeginsel.

Art. 7. De toekenning gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of de dienst die hiertoe wordt gedelegeerd, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve :

1° wanneer er redenen zijn om de in artikel 9 §5, bedoelde regels van voorkeursrechten en percentages toe te passen;

2° wanneer buitengewone en dringende omstandigheden verantwoord worden dat hiervan voor individuele gevallen wordt afgeweken;

3° in geval van een vergroting van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij wanneer de bevolking van de huurders van eenzelfde maatschappij op keurmerkende wijze afwijkt van het gemiddeld niveau van inkomsten en van gezinssamenstelling van de Brusselse huurders van sociale woningen;

4° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

5° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst tussen de maatschappij en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

6° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor gehandicapten betreft;

7° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.

Onderafdeling 2 : voorkeurregels

Art. 8. De maatschappij is ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuur, ze met absolute voorrang toe te wijzen aan haar huurders die een onaangepaste woning betrekken, echter onverminderd de toepassing van artikel 10. In dit geval vermeldt de maatschappij het in het register.

Deze bepaling is enkel van toepassing voor zover de aanvrager sinds ten minste twee jaar huurder van de maatschappij is en hij de verplichtingen, voortvloeiend uit het huurcontract dat hij met de

Les ratures, modifications, renvois et ajoutés apportés au registre doivent être paraphés par le délégué social ou par les commissaires du Gouvernement.

Ledit registre pouvant faire l'objet d'une gestion informatisée, les tableaux imprimés devront être signés, numérotés et datés par le délégué social.

§ 6. Un jour par semaine, le candidat locataire dont la demande est considérée recevable a le droit de vérifier son inscription dans le registre, éventuellement accompagné par une personne de son choix.

En informant le candidat locataire de la recevabilité de sa candidature, la société lui communique son numéro d'inscription dans le registre ainsi que le jour et la tranche horaire de consultation hebdomadaire dudit registre.

Lorsque le candidat locataire a fait usage de son droit de consultation, la société l'invite à signer son inscription au registre en indiquant la date à laquelle la consultation est intervenue.

Art. 6. § 1^{er}. La société demande, tous les deux ans au moins, au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature.

Dans sa réponse, le candidat locataire est tenu de communiquer à la société la copie de l'avertissement extrait de rôle concernant les revenus du ménage ainsi que toute modification de la situation familiale et patrimoniale du ménage. Les candidatures non confirmées ou non complétées dans les deux mois de la demande précitée sont radiées du registre des candidatures.

§ 2. La candidature est radiée du registre si elle ne répond plus aux conditions fixées à l'article 4, §§ 1^{er} et 2.

La décision de radiation doit être notifiée au candidat locataire. Elle fait mention du motif et de la date de la radiation.

§ 3. Le candidat locataire doit avertir la société de toute modification relative aux éléments contenus dans sa candidature, ainsi que de tout changement de domicile, dans les deux mois de ces modifications ou de ce changement.

Le non-respect de cette procédure entraîne la radiation du registre des candidatures.

Section 3. — L'attribution des logements

Sous-section 1 : Principe général d'attribution.

Art. 7. " L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité et de quotas visés à l'article 9 §5;

2° lorsque des circonstances exceptionnelles et urgentes justifient d'y déroger pour des cas individuels;

3° en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société concernée, lorsque la population des locataires d'une même société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux;

4° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue avec un centre public d'aide sociale;

5° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue entre la société et la Société du Logement de la Région bruxelloise;

6° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes handicapées;

7° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

Sous-section 2 : Des règles de priorité.

Art. 8. La société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par priorité absolue à ses locataires qui occupent une habitation inadaptée sans préjudice cependant de l'application de l'article 10. Dans ce cas, la société le mentionne dans le registre.

Cette disposition n'est d'application que pour autant que le demandeur soit locataire de la société depuis deux ans au moins et qu'il ait rempli les obligations résultant du bail qu'il a conclu avec la société, en

maatschappij heeft gesloten, heeft vervuld, wat de zorgvuldige behandeling van de gehuurde ruimten en de geregelde betaling van de huurprijs en van de huurlasten betreft.

De maatschappij kan evenwel van deze voorwaarden afwijken, onder meer wanneer de aanvraag een woning betreft waarvan de huurprijs lager is dan deze van de oorspronkelijke woning.

Art. 9. § 1. De hierna omschreven kandidaat geniet van twee voorkeurrechten :

1° de persoon van wie het huurcontract door de verhuurder is opgezegd in toepassing van artikel 3, § 2, en van artikel 9, tweede lid, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur;

2° het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft;

3° de alleenstaande persoon die minstens één kind ten laste heeft;

4° de gehandicapte persoon of de persoon die een of meerdere gehandicapte ten laste heeft;

5° de persoon die een ongezonde woning verlaat die hij reeds sedert meer dan twee jaar bewoont.

§ 2. De hierna omschreven kandidaat geniet van een voorkeurrecht.

1° de huurder die een onaangepaste woning sinds minstens twee jaar betreft van een maatschappij voor zover deze maatschappij niet aan zijn vraag kon voldoen binnen een termijn van twaalf maanden die ingaat op de datum van de aanvraag om mutatie of voor zover zijn patrimonium over geen aangepaste woning te dien einde beschikt;

2° de persoon die ouder is dan zestig jaar;

3° de krijgsgevangene, de oorlogsinvalide of de weduwe of de weduwnaar van deze persoon;

4° het gezin dat één of meerdere kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door klinisch vastgestelde loodvergiftiging en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschilfertjes in de huidige woning is;

5° het gezin dat minstens één persoon jonger dan vijftig jaar - dat geen kind ten laste is - en twee kinderen ten laste bevat.

6° de persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de vigerende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen.

§ 3. Elk gezin kandidaat-huurder geniet van een voorkeurrecht per anciënniteitsjaar van zijn kandidatuur.

§ 4. Onverminderd de toepassing van artikelen 8 en 10 wordt de aangepaste woning toegewezen aan de kandidaat-huurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft.

Hebben meerdere kandidaat-huurders eenzelfde aantal voorkeurrechten, dan wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register bedoeld in artikel 5 § 4.

§ 5. 60% van de jaarlijkse toewijzingen moeten bestemd worden voor kandidaat-huurders van wie de inkomens lager zijn dan 85% van de in artikel 4 § 1 bedoelde toelatingsinkomsten. Dit percentage van jaarlijkse toewijzingen wordt op 75% gebracht voor de maatschappijen met een maatschappelijk boni.

Art. 10. Elke kandidaat-huurder of huurder die vindt dat hij benadeeld is door een beslissing van de maatschappij inzake de toewijzing van een woning, kan beroep aantekenen volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 30 van de ordonnantie.

Wanneer zijn beroep ingewilligd wordt, heeft de benadeelde kandidaat-huurder of huurder absolute voorrang bij de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

Onderafdeling 3 : De afwijkingen.

Art. 11. De raad van bestuur van elke maatschappij kan voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden afwijken van de bepalingen van artikel 9, op basis van een gemotiveerde beslissing.

Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

In geval van ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de openbare vastgoedmaatschappij haar aanvraag om afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen.

ce qui concerne le respect des lieux loués et le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial.

Art. 9. § 1^{er}. Le candidat désigné ci-après bénéficie de deux titres de priorité

1° la personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3, § 2 et de l'article 9, alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;

2° la victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé;

3° la personne seule ayant à sa charge au moins un enfant;

4° la personne handicapée ou la personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées;

5° la personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus de deux ans;

§ 2. Le candidat désigné ci-après bénéficie d'un titre de priorité:

1° le locataire qui occupe un logement inadapté, depuis deux ans au moins, dans une société pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de la demande de mutation ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin;

2° la personne âgée de plus de soixante ans;

3° le prisonnier de guerre, l'invalidé de guerre ou leur veuve ou leur veuf;

4° le ménage ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle de vieilles écailles de peinture ou de plomb;

5° le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente cinq ans - qui n'est pas enfant à charge - et deux enfants à charge.

6° la personne bénéficiant d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit

§ 3. Tout ménage candidat locataire bénéficie d'un titre de priorité par année d'ancienneté de sa candidature.

§ 4. Sans préjudice de l'application des articles 8 et 10, le logement adapté est attribué au candidat locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorités.

Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de titres de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre visée à l'article 5 § 4 est la plus ancienne.

§ 5. 60% des attributions annuelles doivent bénéficier aux candidats locataires dont les revenus sont inférieurs aux 85% du revenu d'admission visé à l'article 4 § 1^{er}. Ce pourcentage d'attributions annuelles est porté à 75% pour les sociétés en boni social.

Art. 10. Un recours peut être introduit par tout candidat locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société selon les modalités déterminées à l'article 30 de l'ordonnance.

S'il est fait droit à son recours, le candidat locataire ou le locataire lésé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

Sous-section 3 : Des dérogations.

Art. 11. Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 9, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig werkdagen om de beslissing goed of af te keuren. Indien na het verstrijken van deze termijn geen enkele beslissing aan de openbare vastgoedmaatschappij wordt medegedeeld, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van deze paragraaf werd toegewezen hoger zijn dan 50% van het totaal aantal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorafgaande jaar.

Art. 12. In geval van een stijging van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij en wanneer de bevolking van huurders van deze maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde niveau inzake inkomsten en samenstelling van gezin van de Brusselse huurders van sociale woningen, kan de raad van bestuur van de maatschappij de nieuwe woningen op eigen initiatief of op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toewijzen overeenkomstig een programma waarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd onderhandeld.

Het programma voor de toewijzing van de nieuwe woningen neemt de vorm aan van een overeenkomst tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappij. Dit programma mag slechts betrekking hebben op een maximum van 50% van het totaal aantal toewijzingen van nieuwe woningen. Deze overeenkomst moet, om uitwerking te hebben, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd worden volgens de procedure en de termijnen voorzien in artikel 14, § 3, vijfde lid van dit besluit.

Onderafdeling 4 : Toewijzingsovereenkomsten

Art. 13. De maatschappij kan een toewijzingsovereenkomst met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn afsluiten voor de prioritaire toewijzing van maximum 10% van de jaarlijks beschikbare huurwoningen. Deze overeenkomst moet de modaliteiten voor het beheer van deze toewijzingen preciseren en onderworpen worden aan de voorafgaande goedkeuring van de Regering, na advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en volgens de procedure en de termijnen voorzien in artikel 14, § 3, vijfde lid van dit besluit.

Art. 14. § 1. De maatschappij waarvan het inkomenscoëfficiënt kleiner dan 1 is, kan een overeenkomst voor de toewijzing van de woningen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij sluiten.

Deze overeenkomst moet door de Regering goedgekeurd worden om van kracht te worden.

Deze overeenkomst neemt de plaats van het in artikelen 9, §§ 1 tot 4, 11 en 12 omschreven gewestelijke stelsel in.

Deze overeenkomst kan voorzien dat, in afwijking van artikel 4, § 1, doch onverminderd artikel 23, kandidaat-huurders kunnen toegelaten worden in zoverre hun inkomsten de in artikel 4, § 1 bedoelde inkomsten met niet meer dan 100.000 BF overschrijden.

§ 2. De maatschappij legt te dien einde en onverminderd artikel 9, § 5, een ontwerp van overeenkomst, dat elk jaar vernieuwbaar is, aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor. In dit ontwerp worden de volgende elementen vermeld :

- de specifieke doelstellingen van de maatschappij ter zake;
- het hoogste aantal woningen dat bij de overeenkomsten betrokken is;
- een kadaster van de bezetting van haar woningen op 30 juni van het jaar dat het jaar voorafgaat waarop de overeenkomst slaat. Dit kadaster bevat ook een omschrijving van de gezinnen die de woningen betrekken volgens hun inkomens en hun samenstelling;
- een lijst van de gezinnen die kandidaat-huurders zijn, verdeeld volgens hun inkomens en hun samenstelling;
- de identificatie van de delen van het patrimonium van de maatschappij die bij de overeenkomst betrokken zijn en een lijst argumenten gegrond op de plaatselijke kenmerken wanneer het beoogde doeleinde wijjkproblemen betreft;
- de selectiecriteria die bij de toewijzingsprocedure door de maatschappij gehanteerd worden in functie van de doelstellingen van de overeenkomst en van de sociale toestand van de aanvragers;
- een eventueel aandeel voorbehouden woningen om individuele gevallen in buitengewone en dringende omstandigheden te kunnen regelen;

La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose de trente jours ouvrables pour l'approuver ou la désapprouver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région bruxelloise est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 50% du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

Art. 12. En cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le Conseil d'administration de la société peut, de son initiative ou sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le programme d'attribution des nouveaux logements prend la forme d'une convention entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et la société immobilière de service public. Ce programme peut concerner, au maximum, 50% du total des attributions de ces nouveaux logements. Cette convention doit, pour sortir ses effets, être approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, selon la procédure et les délais prévus à l'article 14, § 3, alinéa 5, du présent arrêté.

Sous-section 4 : La contractualisation des attributions.

Art. 13. La société peut conclure avec un centre public d'aide sociale une convention de mise à disposition prioritaire portant au maximum sur 10% des logements disponibles à la location. Cette convention doit préciser les modalités de gestion des dites attributions et être soumise à l'approbation préalable du Gouvernement, après avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, et selon la procédure et les délais prévus à l'article 14, § 3, alinéa 5, du présent arrêté.

Art. 14. Art. 14 § 1^{er}. La société dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 peut conclure avec la Société du Logement de la Région bruxelloise une convention portant sur l'attribution des logements.

Cette convention doit, pour sortir ses effets, être approuvée par le Gouvernement.

Cette convention se substitue au régime régional décrit aux articles 9, §§ 1^{er} à 4, 11 et 12.

Par dérogation à l'article 4, § 1^{er} et sans préjudice de l'article 23, cette convention peut prévoir que les candidats locataires peuvent être admis dans la mesure où leurs revenus ne dépassent pas plus de 100.000 FB les revenus visés à l'article 4, § 1^{er}.

§ 2. A cet effet et sans préjudice de l'article 9, § 5, la société soumet à la Société du Logement de la Région bruxelloise un projet de convention renouvelable année par année et qui indique notamment:

- les objectifs spécifiques de la société en la matière;
- le nombre maximum de logements concernés par la convention,
- un cadastre de l'occupation de ses logements au 30 juin de l'année précédant l'année sur laquelle portera la convention. Ce cadastre reprend également la description des ménages occupants répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- un relevé des ménages candidats locataires répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- l'identification des parts du patrimoine de la société, concernées par la convention ainsi qu'un argumentaire fondé sur des réalités locales particulières lorsque l'objectif poursuivi s'inscrit dans une problématique de quartier;
- les critères de sélection que la société retient, dans la procédure d'attribution de logements, en fonction des objectifs de la convention et de la situation sociale des candidats locataires;
- un éventuel quota d'habitations réservées afin d'être en mesure de régler des cas individuels dans des circonstances exceptionnelles et urgentes;

- de eventuele bedoeling van de maatschappij om de in artikel 13 bedoelde overeenkomst of elke andere overeenkomst met de privé-sector of met de overheid te sluiten ten einde de beoogde doelstellingen te verwezenlijken.

In geen geval mag het aantal afwijkende toewijzingen meer dan 50% van het totaal toewijzingen, verricht door de maatschappij tijdens het voorafgaande jaar in het kader van de overeenkomsten bedoeld in dit artikel en in artikel 13, bedragen.

§ 3. De maatschappij overhandigt haar ontwerp van overeenkomst aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ten laatste op 30 september van het jaar dat het jaar waarvoor de overeenkomst wordt gesloten voorafgaat.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over vijftienvoertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de ontvangst van voornoemd ontwerp, om zich uit te spreken.

Deze termijn kan tot zestig dagen gebracht worden op verzoek van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wanneer aanvullende preciseringen noodzakelijk zijn of indien wijzigingen van het haar voorgelegde ontwerp onderhandeld moeten worden.

Het ontwerp wordt geacht goedgekeurd te zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij indien deze zich binnen de voorgeschreven termijn niet heeft uitgesproken.

De zodoende afgesloten overeenkomsten worden ter goedkeuring aan de Regering overhandigd ten laatste zeven dagen nadat ze afgesloten werden. De Regering heeft dertig dagen om zich uit te spreken. Na deze termijn worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

§ 4. De rol van de sociaal afgevaardigde is beperkt tot de controle a posteriori van de uitvoering van de overeenkomst. Hij integreert in zijn halfjaarlijks verslag een hoofdstuk over de toepassing van de overeenkomst door de maatschappij en onder meer over de evaluatie van de resultaten ten opzichte van de doelstellingen.

§ 5. De overtreding van de bepalingen van de overeenkomst kan tot gevolg hebben dat een einde aan de overeenkomst wordt gemaakt. In dit geval worden twee verslagen, het ene vanwege de openbare vastgoedmaatschappij, het andere van de sociaal afgevaardigde, bij de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aanhangig gemaakt zodat deze ter zake en beslissing kan nemen.

De raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij neemt een beslissing binnen 30 kalenderdagen na de ontvangst van voornoemde verslagen. Zijn beslissing is met redenen omkleed en wordt aan de ondertekende partijen van de overeenkomst medegedeeld.

§ 6. In afwijking van § 3 zal het ontwerp van overeenkomst betreffende het jaar 1997 ten laatste op 31 oktober 1996 aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij worden medegedeeld.

Onderafdeling 5 : Toekenningsprocedure van een woning

Art. 15. § 1. De kandidaat-huurder aan wie een bezoek van een aangepaste woning wordt voorgesteld, wordt van dit voorstel per aangetekende brief of met een brief tegen ontvangstbewijs verwittigd.

Indien hij binnen vijf werkdagen aan deze brief geen gevolg geeft, wordt zijn kandidatuur naar het einde van het register overgedragen, tenzij hij zijn gedrag binnen dertig dagen verantwoordt.

§ 2. Ter gelegenheid van het in § 1 bedoeld bezoek moet de kandidaat-huurder bevestigen dat zijn inkomsten met betrekking tot het referentiejaar niet hoger zijn dan de bedragen vermeld in artikel 4, § 1 en dat aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 4 § 2, steeds wordt voldaan.

Bij deze gelegenheid moet de kandidaat-huurder tevens zijn statuut bevestigen ten opzichte van de toewijzingsregelen zoals vastgesteld in de artikelen 8, 9 en 10 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer voldoet aan de hierboven vermelde toelatingsvoorwaarden, wordt deze verworpen en uit het ad hoc register geschrapt.

§ 3. De kandidaat-huurder beschikt over een termijn van drie werkdagen na het bezoek van de hem voorgestelde woning om zijn beslissing aan de maatschappij kenbaar te maken. Indien de kandidaat-huurder ervan afziet zijn beslissing na het verstrijken van de voorgescreven termijn mede te delen, wordt zijn kandidatuur naar het einde van het register overgedragen, tenzij hij zijn gedrag binnen vijf werkdagen verantwoordt.

- l'intention éventuelle de la société de conclure conjointement la convention visée à l'article 13 ou toute autre convention avec des acteurs publics ou privés afin d'atteindre les objectifs retenus.

En aucun cas, le nombre d'attributions dérogatoires pratiquées dans le cadre des conventions visées au présent article et à l'article 13, ne peut excéder 50% du total des attributions effectuées par la société pendant l'année précédente.

§ 3. La société transmet à la Société du Logement de la Région bruxelloise son projet de convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose d'un délai de 45 jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région bruxelloise, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Le projet est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après leur conclusion. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

§ 4. Le rôle du délégué social est limité au contrôle a posteriori de l'exécution de la convention. Le délégué intègre dans son rapport semestriel un chapitre concernant l'application de la convention par la société et notamment l'évaluation des résultats par rapport aux objectifs.

§ 5. La violation des dispositions conventionnelles peut justifier qu'il soit mis fin aux effets de la convention. Dans ce cas, le conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise est saisi de deux rapports, l'un émanant de la société immobilière de service public et l'autre du délégué social, afin de statuer en la matière.

Le conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise statue dans les 30 jours de calendrier de la réception des rapports précités. Sa décision est motivée et notifiée aux parties à la convention.

§ 6. Par dérogation au § 3, le projet de convention relative à l'année 1997 sera transmis à la Société du Logement de la Région bruxelloise au plus tard le 31 octobre 1996.

Sous-section 5 : Procédure d'octroi du logement.

Art. 15. § 1^{er}. Le candidat locataire auquel la visite d'un logement adapté est proposée est averti de cette proposition par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception.

Si dans les cinq jours ouvrables, il ne réserve aucune suite à cette lettre, sa candidature est reportée à la fin du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les trente jours.

§ 2. A l'occasion de la visite visée au § 1^{er}, le candidat locataire doit confirmer que ses revenus afférents à l'année de référence ne dépassent pas les montants mentionnés à l'article 4 § 1^{er} et que les conditions visées à l'article 4 § 2 sont toujours remplies.

De plus, le candidat locataire doit, par la même occasion, confirmer son statut vis-à-vis des règles d'attribution fixées aux articles 8, 9 et 10 du présent arrêté.

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission susvisées, celle-ci est rejetée et radiée au registre ad hoc.

§ 3. Le candidat locataire bénéficie d'un délai de trois jours ouvrables après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à la société. Si le candidat locataire s'abstient de formuler sa position à l'échéance du délai imparti, sa candidature est reportée à la fin du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les cinq jours ouvrables.

§ 4. De kandidaat-huurder aan wie definitief een woning toegewezen wordt, moet daar bij een ter post aangetekende brief van verwittigd worden. Indien hij binnen een termijn van drie werkdagen na ontvangst geen gevolg geeft aan dit toewijzingsvoorstel of wanneer hij de toegewezen woning weigert, moet zijn kandidatuur uit de register geschrapt worden.

TITEL III. — Verplichtingen en rechten van de huurder

HOOFDSTUK I. — Verplichtingen van de huurder

Afdeling 1. — Te betalen huurprijzen

Art. 16. § 1. De huurder moet de reële huurprijs betalen, rekening houdend met de eventuele aftrek die de openbare vastgoedmaatschappij hem kan verlenen, gelet op :

- de investeringen die hijzelf in zijn woning heeft gedaan nadat ze goedgekeurd werden;
- een eventuele specifieke sociale vermindering.

Bovendien moet de huurder die aan het stelsel van de solidariteitsbijdrage onderworpen is, deze bijdrage betalen.

§ 2. De door de maatschappij vastgestelde basishuurprijs is het jaarlijks bedrag berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning dat tussen 3% en 10% varieert. Voor de toepassing ervan wordt het goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Er kan van dit percentage afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omklede vraag tot afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij gunstig beoordeelt of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omkleed stelsel van afwijking aan een openbare vastgoedmaatschappij oplegt.

§ 3. Elk jaar op 1 januari zal de maatschappij een nieuwe basishuurprijs binnen de perken onder en de in § 2 bepaalde voorwaarden kunnen berekenen in functie van de kostprijs van de woning die overeenkomstig artikel 24 aangepast wordt.

§ 4. Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet tussen 4,30% en 6% van de geactualiseerde kostprijs van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij liggen.

Art. 17. § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt van de inkomsten.

De voor de reële huurprijs in aanmerking genomen inkomsten zijn de samengetelde inkomsten bedoeld in artikel 2, 1^o van dit besluit.

Ze worden op 1 januari van elk jaar aangepast op basis van de index van de maand augustus van het jaar dat het jaar, waar de huurprijs in werking getreden is, voorafgaat ten opzichte van de index van de maand augustus die het jaar van de samengetelde inkomsten van het gezin voor het referentiejahr voorafgaat. Deze indexcijfers zijn deze bedoeld in artikel 24.

De reële maandelijkse huurprijs is gelijk aan een twaalfde van de reële huurprijzen.

§ 2. De coëfficiënt van de inkomsten wordt verkregen door de inkomsten uit de gezinnen in het referentiejahr te delen door de referentie-inkomens vastgesteld op BF 545.732.

Het zo verkregen quotiënt wordt tot op twee decimalen berekend.

§ 3. Bij ontstentenis van inkomsten voor elk van de twaalf maanden van het referentiejahr worden de jaarlijkse inkomsten als volgt berekend : het resultaat van de deling van de verkregen inkomsten door het aantal kalenderdagen die de beschouwde periode omvatten, met 365 vermenigvuldigen.

§ 4. Bij ontstentenis van inkomsten voor het referentiejahr worden de inkomsten uit het eerste jaar, dat volgt op het jaar waarin de inkomsten verkregen werden, in overweging genomen.

Wanneer de inkomsten uit het referentiejahr hoofdzakelijk samengesteld zijn uit vervangingsinkomens, moeten de huidige inkomsten in overweging genomen worden.

Art. 18. § 1. De maatschappij moet de nodige stappen ondernemen bij de Administratie van de Directe Belastingen met het oog op het verkrijgen van de in artikel 257, 3^o van het Wetboek Inkomstenbelastingen voor 1992 voorziene vermindering.

§ 2. De huurder geniet van een vermindering van de reële huurprijs die gelijk is aan 5% van de basishuurprijs per kind ten laste van het gezin met een maximum van 30%.

Deze vermindering wordt voor een twaalfde toegepast op de maandelijkse reële huurprijs.

§ 4. Le candidat locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet, sa candidature doit être radiée du registre.

TITRE III. — Obligations et droits du locataire

CHAPITRE Ier. — Obligations du locataire

Section Ire. — Loyer à payer

Art. 16. § 1^{er}. Le locataire doit payer le loyer réel compte tenu des éventuelles déductions que la société immobilière de service public peut lui accorder eu égard :

- aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement après qu'ils aient fait l'objet d'une approbation;
- à une éventuelle réduction sociale spécifique.

De plus, le locataire doit payer la cotisation de solidarité lorsqu'il y est soumis.

§ 2. Le loyer de base établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3% et 10%. Il est approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région bruxelloise. Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise impose un régime de dérogation motivé à une société immobilière de service public.

§ 3. Le 1^{er} janvier de chaque année, la société pourra déterminer, dans les limites et selon les conditions fixées au § 2, un nouveau loyer de base, calculé en fonction du prix de revient du logement, actualisé conformément à l'article 24.

§ 4. Le montant total des loyers de base doit être compris entre 4,30% et 6% du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société.

Art. 17. § 1^{er}. Le loyer réel est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus.

Les revenus pris en compte pour le loyer réel sont les revenus globalisés, visés à l'article 2, 12^o du présent arrêté.

Ils sont adaptés, le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois d'août de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer par rapport à l'indice du mois d'août précédant l'année des revenus globalisés du ménage pour l'année de référence. Ces indices sont ceux visés à l'article 24.

Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel

§ 2. Le coefficient des revenus est obtenu en divisant les revenus du ménage de l'année de référence par les revenus de référence fixés à 545.732 FB.

Le quotient ainsi obtenu est calculé jusqu'à la deuxième décimale.

§ 3. A défaut de revenus pour chacun des douze mois formant l'année de référence, les revenus annuels sont calculés comme suit : multiplier par 365 le résultat de la division des revenus perçus par le nombre de jours de calendrier formant la période de perception.

§ 4. A défaut de revenus pour l'année de référence, sont pris en considération ceux de la première année suivante au cours de laquelle les revenus ont été perçus.

Lorsque les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement, les revenus actuels doivent être pris en considération.

Art. 18. § 1^{er}. La société est tenue d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'Administration des Contributions directes en vue de l'obtention de la réduction prévue à l'article 257, 3^o du Code des Impôts sur les revenus 1992.

§ 2. Le locataire bénéficie d'une diminution de loyer réel égale à 5% du loyer de base par enfant à charge du ménage avec un maximum de 30%.

Cette diminution est appliquée à raison d'un douzième au loyer mensuel réel.

§ 3. Wanneer de in § 1 bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing is verkregen, wordt het bedrag van die vermindering afgetrokken van de krachtens § 2 toe te kennen vermindering van de reële huurprijs.

De in het eerste lid bedoelde aftrek wordt toegepast op de huurprijs verschuldigd voor de op twee na laatste maand van het kalenderjaar of van de lopende huurovereenkomst indien ze niet op 31 december afloopt en, indien nodig, op de huurprijs verschuldigd voor de volgende maanden. Bij het einde van de huurovereenkomst zullen in voorkomend geval de nog verschuldigde bedragen van de in artikel 26 bedoelde huurwaarborg afgetrokken worden.

§ 4. De huurder dient uiterlijk op 31 oktober van het jaar dat het jaar voorafgaat waarin de in § 2 bedoelde vermindering moet worden toegepast de bewijsstukken voor het verkrijgen van de vermindering voor te leggen.

§ 5. De in § 2 voorziene vermindering wordt berekend op basis van het aantal kinderen ten laste van het gezin op 31 oktober van het jaar dat het jaar waarvoor ze toegestaan wordt voorafgaat. Ze blijft onveranderd tijdens een kalenderjaar.

§ 6. De overeenkomstig §§ 2 en 3 berekende verminderingen vallen ten laste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behalve de verminderingen voor de eerste twee kinderen ten laste van de gezinnen met inkomsten die hoger zijn van de referentie-inkomens bepaald bij de artikelen 17, § 2 en 24, die ten laste van de openbare vastgoedmaatschappij vallen.

§ 7. Om aanspraak op de terugbetaling van de in § 6 bedoelde verminderingen te kunnen maken, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen een aanvraag indienen volgens de in het volgende lid bepaalde voorwaarden.

Deze aanvraag moet bij een ter post aangetekende brief ingediend worden ten laatste in het tweede jaar volgend op het betrokken boekjaar middel een formulier, waarvan het model door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgelegd is en waarop de voorschriften van § 3 vermeld zijn. Na deze datum zal elke aanvraag van nul en geen waarde beschouwd worden.

De terugbetalingen moeten ten laatste in de zesde maand na het indienen van de aanvraag gebeuren.

Art. 19. § 1. Wanneer de inkomsten uit de gezinnen met minstens 20% verminderd zijn tegenover die waarmee rekening is gehouden om de reële huurprijs vast te stellen, mag de huurder op elk ogenblik vragen om de reële huurprijs aan deze vermindering aan te passen.

De vraag moet bij een ter post aangetekende brief aan de maatschappij gericht worden ten laatste op de vijftiende dag van de maand die volgt op de maand van de aanpassing van de gezinsinkomens.

De bewijsstukken voor elk van de actuele inkomsten uit het gezin moeten bij de vraag ingesloten zijn. De aanpassing van de huurprijs wordt van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de jaarlijkse volgende huurherziening.

§ 2. Wanneer de inkomsten van de huurder verminderd zijn door het feit dat hij gepensioneerd is en dat hij geen bijkomende bezoldigde activiteit uitoefent, kan een vraag om aanpassing van de reële huurprijs aan deze vermindering ingediend worden op de wijze zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, zelfs als de vermindering van de inkomens lager ligt dan 20%.

De aanpassing is van toepassing vanaf de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend tot bij de volgende herziening.

§ 3. In geval van wijziging van de samenstelling van het gezin die een weerslag op zijn inkomen heeft, kan de huurder om de aanpassing van zijn reële huurprijs onder de in § 1 voorziene voorwaarden verzoeken, zelfs wanneer de vermindering van de inkomsten geen 20% bereikt. De aanpassing is van toepassing vanaf de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend tot bij de volgende herziening.

§ 4. Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is inzake de aangifte alsook inzake de samenstelling van het gezin, of dat bepaalde inkomsten uit het gezin niet aangegeven werden, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurprijs van de woning, vermeerderd in voorkomend geval met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk van toepassing tot bij de volgende herziening. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende dewelke een vermindering van de reële huurprijs onrecht verkregen werd. De huurder wordt bij een ter post aangetekende brief ingelicht over elke verhoging van zijn reële huurprijs die krachtens deze paragraaf zou plaatsvinden.

§ 3. Lorsque la réduction du précompte immobilier, visée au § 1^{er}, est accordée, le montant de cette réduction est déduit de la diminution du loyer réel à octroyer en vertu du § 2.

La déduction visée à l'alinéa 1^{er} est appliquée au loyer dû pour l'antépénultième mois de l'année civile ou du bail en cours s'il ne se termine pas le 31 décembre et, si nécessaire, au loyer dû pour les mois suivants. Le cas échéant, en fin de bail, les sommes encore dues seront imputées à charge de la garantie locative visée à l'article 26.

§ 4. Le locataire est tenu de produire au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle la diminution visée au § 2 doit être appliquée, les pièces justificatives pour l'obtention de cette diminution.

§ 5. La diminution prévue au § 2 est calculée sur base du nombre d'enfants à charge du ménage au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle elle est accordée. Elle reste inchangée au cours d'une année civile.

§ 6. Les diminutions calculées conformément aux §§ 2 et 3 sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale sauf les diminutions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus de référence tels que définis aux articles 17, § 2 et 24, qui sont à charge de la société immobilière de service public.

§ 7. Pour pouvoir prétendre au remboursement des réductions prévues au § 6, les sociétés immobilières de service public doivent introduire une demande selon les conditions fixées à l'alinéa suivant.

Cette demande est à introduire par lettre recommandée à la poste au plus tard dans la deuxième année suivant l'exercice concerné au moyen d'un formulaire dont le modèle est établi par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale et qui prévoit la mention du prescrit du § 3. Passé ce délai, toute demande sera réputée nulle et non avenue.

Les remboursements doivent intervenir au plus tard au cours du sixième mois qui suit l'introduction de la demande.

Art. 19. § 1^{er}. Lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20% par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel, le locataire peut demander, à tout moment, l'adaptation du loyer réel à cette réduction.

La demande doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste au plus tard le quinzième jour du mois suivant celui de l'adaptation des revenus du ménage.

Elle doit être accompagnée des pièces justificatives de chacun des revenus actuels du ménage. Le loyer adapté entre en vigueur le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision annuelle suivante des loyers.

§ 2. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa mise à la retraite, et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice annexe, une demande d'adaptation du loyer réel à cette réduction peut être introduite, dans les formes prescrites au paragraphe précédent, et cela même si la diminution des revenus n'atteint pas 20%.

L'adaptation prend cours le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 3. En cas de modification de la composition du ménage ayant une répercussion sur ses revenus, le locataire peut demander l'adaptation de son loyer réel, selon les modalités prévues au § 1^{er}, et cela même si la diminution n'atteint pas 20%. L'adaptation prend cours le premier jour du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 4. Lorsque la société constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment. Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe.

Art. 20. § 1. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

§ 2. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 18 :

1° in geen geval lager zijn dan 30.000 BF. Dit bedrag wordt herzien op data en volgens de modaliteiten voorzien in artikel 24;

2° niet hoger zijn dan 20% van de inkomsten uit het gezin wanneer deze inkomsten lager zijn dan de referentie-inkomens - indien het gezin een aangepaste woning betreft - zonder in die mate te dalen dat ze onder de helft van de basishuurprijs of onder het in punt 1° bedoelde bedrag komen;

3° niet hoger zijn dan de normale huurwaarde van de woning die jaarlijks vastgesteld wordt op basis van een coëfficiënt toegepast op de basishuurprijs en die varieert tussen 110 en 300%, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij.

§ 3. Het bedrag van de normale huurwaarden van alle sociale woningen van de maatschappij moet jaarlijks vastgesteld worden op basis van een coëfficiënt, toegepast op het totaalbedrag van de basishuurprijzen, die varieert tussen 150 en 300%, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij en die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd goedgekeurd.

§ 4. Indien de in §§ 1, 2 en 3 van dit artikel reële huurprijzen hoger ligt dan 20 % van de reële huurprijs van de maand augustus van het voorafgaande jaar kan de maatschappij, na advies van de sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de huurverhoging tijdens de eerste zes maanden van het jaar verminderen. Indien de gezinsinkomens evenwel lager zijn dan de referentie-inkomens, kan deze vermindering van 50% door de maatschappij voor maximum drie jaar toegekend worden na advies van de sociaal afgevaardigde van de openbare vastgoedmaatschappij.

Art. 21. Om de reële huurprijs, vermeerderd in voorkomend geval van het bedrag van de solidariteitsbijdrage vast te stellen, moet de huurder jaarlijks alle gegevens in verband met de familiale en patrimoniale toestand van zijn gezin aan de maatschappij verstrekken.

Art. 22. § 1. Bij elke herziening van de basishuurprijs en de referentie-inkomens wordt de reële huurprijs herzien rekening houdend met de gezinsinkomens met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar van de herziening voorafgaat.

Vóór het begin van de derde maand, die de maand waarin de herziening van kracht wordt voorafgaat, moet de huisvestingsmaatschappij aan de huurders vragen om haar de bewijsstukken voor de opgegeven inkomsten te bezorgen.

§ 2. De huurder die wenst dat zijn reële huurprijs niet automatisch op de normale huurprijs voor de woning gebracht wordt en met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage vermeerderd wordt, moet de vereiste stukken opsturen vóór het einde van de maand die volgt op de maand waarin hem dat gevraagd werd.

Wanneer deze termijn verstreken is en de huisvestingsmaatschappij nog niet in het bezit van de bovengenoemde documenten is of er slechts een gedeelte van in haar bezit heeft, stuurt zij een brief van ingebrekestelling naar de huurder. De kosten van deze ingebrekestelling vallen ten laste van de huurder.

Op straffe van ongeldigheid brengt deze ingebrekestelling de huurder ervan op de hoogte dat de huisvestingsmaatschappij niet in het bezit is van de gewenste documenten en dat wanneer hij verzuimt ze voor te leggen binnen vijftien dagen na de ontvangst van de ingebrekestelling, zij automatisch de huurprijs, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, op de normale huurwaarde zal brengen.

Indien de huurder buiten de voorgeschreven termijn zou reageren, blijft de huurwaarde, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, de door de huurder verschuldigde huurprijs tot de eerste dag van de tweede maand die volgt op de ontvangst van de door de maatschappij gevraagde bewijsstukken en in elk geval tot 1 maart van het jaar dat volgt op het jaar waar de gegevens betreffende de inkomens ingezameld werden.

Afdeling 2. — Maandelijke solidariteitsbijdrage

Art. 23. § 1. De gemiddelde gewestelijke waarde zoals bedoeld in artikel 5, § 6, van de ordonnantie wordt in de bij dit besluit gevoegde gewestelijke tabel, in bijlage 4, vastgelegd.

§ 2. De in artikel 5, § 6 bedoelde vervallen zones stemmen overeen met de perimeters voor verhoogde bescherming van de huisvesting zoals bepaald in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

Art. 20. § 1^{er}. Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

§ 2. Le loyer réel, après application de l'article 18, ne peut être :

1° en tout cas, inférieur à 30.000 FB par an. Ce montant est revu aux dates et suivant les modalités prévues à l'article 24;

2° supérieur à 20% des revenus du ménage si ceux-ci sont inférieurs au revenu de référence et à condition que le ménage occupe un logement adapté, sans pour autant être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, du montant visé au point 1°;

3° supérieur à la valeur locative normale du logement, établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300% du montant de ce loyer suivant la décision du conseil d'administration de la société.

§ 3. Le montant des valeurs locatives normales de l'ensemble des logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 150 et 300% de ce montant total suivant la décision du Conseil d'administration de la société et approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

§ 4. Si le loyer réel visé aux §§ 1^{er}, 2 et 3 du présent article dépasse de plus de 20% le loyer réel du mois d'août de l'année précédente, la société peut, après avis du délégué social de la S.L.R.B., réduire de 50% l'augmentation du loyer pendant les six premiers mois de l'année. Toutefois, si les revenus du ménage sont inférieurs au revenu de référence, cette réduction de 50% peut être accordée par la société, après avis du délégué social de la société immobilière de service public, pendant au maximum trois ans.

Art. 21. Pour l'établissement du loyer réel, augmenté du montant de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, le locataire doit fournir annuellement à la société, toutes les données relatives à la situation familiale et pécuniaire du ménage.

Art. 22. § 1^{er}. Lors de chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu compte tenu des revenus du ménage afférents à l'avant-dernière année précédant l'année antérieure de la révision.

Avant le début du troisième mois précédant celui à partir duquel la révision produira ses effets, la société de logement est tenue de demander aux locataires de lui communiquer les pièces justificatives desdits revenus.

§ 2. Le locataire qui souhaite que son loyer réel ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du mois suivant celui où la demande lui en a été faite.

Si passé ce délai, la société de logement n'est pas en possession desdits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé une lettre de mise en demeure au locataire. Les frais de mise en demeure seront mis à charge du locataire.

Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire que la société de logement n'est pas en possession des documents souhaités et que faute pour lui de les remettre dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité.

Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives, et, en tout cas, jusqu'au 1^{er} mars de l'année suivant celle de la collecte des informations relatives aux revenus.

Section 2. — Cotisation mensuelle de solidarité.

Art. 23. § 1^{er}. La valeur régionale moyenne visée à l'article 5, § 6, de l'ordonnance, est définie dans la grille régionale qui figure en annexe 4.

§ 2. Les zones dégradées visées à l'article 5, § 6, de l'ordonnance, correspondent aux périmètres renforcés de développement du logement tels que définis dans le Plan régional de Développement.

§ 3. In het eerste toepassingsjaar is de maandelijkse solidariteitsbijdrage van toepassing op de huurders a rato van 20% van het totale bedrag ervan. Dit bedrag wordt nadien met 20% van voornoemd totaal bedrag elk jaar verhoogd.

Afdeling 3. — Indexering

Art. 24. De bedragen waarvan sprake in de artikelen 3, vierde en zevende lid, 4 § 1 en 2, 14 § 1, 16 § 3, 17, § 2 en 20, § 2, 1° en 26, tweede lid, en in bijlage 4 worden gekoppeld aan het indexcijfer bedoeld in artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van het indexcijfer van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

Afdeling 4. — Mededeling van de herziene huurprijs

Art. 25. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs, vermeerderd in voorkomend geval met het bedrag van de solidariteitsbijdrage, meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

Afdeling 5. — De huurwaarborg

Art. 26. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een geldsom die gelijk is aan drie maal zijn reële huurprijs. Het bedrag dat overeenstemt met een derde van de huurwaarborg is samengesteld uit een eerste storting die bij de ondertekening van het contract wordt verricht; het saldo zal maximum in twaalf maandelijkse afbetalingen geschieden.

De waarborg mag niet lager zijn dan 12.000 BF en niet hoger zijn dan 36.000 BF. Ze zal zodra ze volledig gestort zal worden, door de maatschappij op een individuele rekening geplaatst worden op naam van de huurder, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank, hetzij bij een spaarkas.

De eventuele interesten op de som die op die wijze geplaatst is, worden door de huurder gekapitaliseerd.

De bedragen van de vrijgemaakte sociale aandelen van een vennoot, lid van de openbare vastgoedmaatschappij, kunnen met de instemming van de maatschappij dienen voor het stellen van de huurwaarborg.

Door de plaatsing wordt de activa van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke niet-ervullen van de verplichtingen van de nemer.

Art. 27. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechtahandenden teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij heeft vervuld. Geen van beide partijen mag beschikken over de rekening met de waarborg, behalve bij het tonen van hetzij een schriftelijk akkoord dat opgesteld wordt na het afsluiten van het huurcontract, hetzij een voor eensluidend verklaard afschrift van een gerechtelijke beslissing.

Afdeling 6. — Bijdragen en huurlasten

Art. 28. De bijdragen en huurlasten omvatten :

1° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het klein onderhoud, kleine herstellingen en reiniging van de gemeenschappelijke ruimten;

2° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het onderhoud van de groene ruimten;

3° de vergoedingen en sociale bijdragen voor de conciërge of de bewaker, betaald door de maatschappij, met uitzondering van het salaris in natura, onder dien verstande dat deze kosten niet gecumuleerd mogen worden met deze bedoeld in 1° indien ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;

4° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie, met inbegrip van het reinigen van de schoorstenen en van het verluchtingssysteem;

5° de kosten met betrekking tot het ophalen van huisvuil en het verwijderen van hinderlijke voorwerpen;

6° de kosten met betrekking tot de huur bij het opnemen en het onderhoud van de meters voor water en energievoorziening;

§ 3. Le montant de la cotisation mensuelle de solidarité est applicable aux locataires à raison de 20% de son montant total, lors de la première année d'application. Ce montant est, ensuite, augmenté, chaque année, de 20% du montant total précité.

Section 3. — Indexation

Art. 24. Les montants dont question aux articles 3, alinéas 4 et 7, 4 § 1^{er} et 2, 14 § 1^{er}, 16 § 3, 17 § 2, 20 § 2, 1^{er}, et 26, alinéa 2, et à l'annexe 4, sont liés à l'indice visé à l'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4 du Code civil tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice des prix du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice du mois d'août de l'année précédente.

Section 4. — Notification du loyer révisé

Art. 25. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer réel augmenté, lorsque celle-ci est due, de la cotisation de solidarité.

Section 5. — La garantie locative

Art. 26. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société une somme en espèces équivalant à trois fois le montant de son loyer réel. Le montant correspondant au tiers de la garantie locative est constitué par un versement initial effectué au moment de la signature du contrat; le solde sera réglé au maximum en douze mensualités.

La garantie ne peut être inférieure à 12.000 FB ni supérieure à 36.000 FB et, dès sa constitution intégrale, sera placée par la société sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts éventuels produits par la somme ainsi placée sont capitalisés au profit du locataire.

Les montants libérés des parts sociales d'un coopérateur membre de la société immobilière de service public peuvent servir avec l'accord de la société, à la constitution de la garantie locative.

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

Art. 27. La garantie et les intérêts éventuels seront restitués au locataire, ou en cas de décès à ses héritiers ou ses ayants droits, à l'expiration du contrat, après qu'il a rempli ses obligations envers la société. Il ne peut être disposé du compte de garantie, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.

Section 6. — Redevances et charges locatives

Art. 28. Les redevances et charges locatives comprennent :

1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;

2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;

3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;

4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation;

5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;

6° les frais relatifs à la location au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;

7° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud van de gezamenlijke radio- en televisie-antenne;

8° de abonnementen op de radio- en televisiedistributie, voor zover ze door de maatschappij betaald zouden zijn;

9° de kosten met betrekking tot het verbruik van water, gas, elektriciteit en stookolie die betrekking hebben op de woning, voor zover deze door de maatschappij betaald zijn, evenals deze die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten;

10° de kosten met betrekking tot herstellingswerkzaamheden die door de maatschappij uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract, vallen ten laste van de huurder;

11° de afschrijving van de gezamenlijke radio- en televisie-antenne en de boilers, koelkasten en fornuizen die de maatschappij ter beschikking van de huurders stelt;

12° de kosten die resulteren uit de contracten afgesloten door de maatschappij ten gunste van de huurders.

Art. 29. § 1. Het bedrag van de bijdragen en huurlasten ten laste van elke huurder wordt als volgt samengesteld :

-de kosten bedoeld in artikel 28, 1° tot 7° en 12° worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben;

-de kosten bedoeld in artikel 28, 8° worden op gelijke wijze verdeeld over de huurders die gebruik maken van de kabeldistributie.

§ 2. Het in artikel 28, 9° bedoelde verbruik wordt als volgt verdeeld :

1° indien er individuele meters per woning bestaan, wordt het verbruik van deze woningen bepaald volgens de individuele meters en het verbruik van de gemeenschappelijke ruimten wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld;

2° indien er slechts een gemeenschappelijke meter bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

- 80% wordt verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen of op basis van de meteropneming van de individuele meettoestellen;

- 20% wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld.

§ 3. De in artikel 28, 10° bedoelde kosten worden aangerekend aan de huurder die ze veroorzaakt heeft.

De in artikel 28, 11° bedoelde kosten vallen ten laste van de huurder wiens woning verbonden of uitgerust is naar verhouding van 1% per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen.

Art. 30. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met reële kosten van de maatschappij en ze worden aangerekend aan de huurders op basis van bewijsstukken. Zij moeten geboekt worden op een andere rekening dan die van de huurprijzen.

Art. 31. § 1. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijke provisies. Behalve wanneer anders bepaald in het huurcontract gebeurt de betaling ervan gelijktijdig met de betaling van de huurprijzen.

Bij het vaststellen van het bedrag van de provisie en vooraleer er elke wijziging aan te brengen moet de maatschappij een gedetailleerde raming van de componenten van dit bedrag, die met de werkelijkheid strookt, aan de huurder schriftelijk mededelen.

§ 2. Op de jaarlijkse vervalddag gaat de maatschappij over tot het regulariseren op basis van bewijsstukken die betrekking hebben op de beschouwde periode.

§ 3. Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde regularisatie en het nieuwe bedrag van de provisie wordt hem medegedeeld. Het bedrag van de regularisatie wordt betaald op hetzelfde ogenblik als deze provisie.

Art. 32. De huurder of zijn vertegenwoordiger, indien hij een geschreven toelating bezit, heeft het recht om binnen de maand die volgt op de mededeling van het bedrag van de regularisatie, bedoeld in artikel 31, § 2, kennis te nemen van de in 31, § 2, bewijsstukken.

Art. 33. Geen enkele bijdrage of huurlast dan die, opgenomen in dit besluit, kan door de maatschappij ten laste van de huurder worden gelegd.

7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective;

8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;

9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;

10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire;

11° l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société;

12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit des locataires;

Art. 29. § 1^{er}. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

-Les frais visés à l'article 28, 1° à 7° et 12° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.

-Les frais visés à l'article 28, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 28, 9° est répartie comme suit :

1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;

2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit :

- 80% sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesure individuel;

- 20% sont répartis de manière également entre le nombre de logements.

§ 3. Les frais visés à l'article 28, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

Les frais visés à l'article 28, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1% par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Art. 30. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputés aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Art. 31. § 1^{er}. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art. 32. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite dont la signature est légalisée, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 31, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 31, § 2.

Art. 33. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société.

HOOFDSTUK 2. — Rechten van de huurder

Afdeling 1. — Verbeteringswerken en verbouwingen

Art. 34. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de openbare vastgoedmaatschappij mag de huurder het gehuurde goed niet verbouwen. In het tegengestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in de vorige staat vereisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan ten koste van de huurder.

Afdeling 2. — Toegang tot de informatie

Art. 35. De toelatingsvoorwaarden, de toekenningsregels, de regels van voorkeurrechten, het type-huurcontract, het type-huurcontract bij renovatie, de dag en het uur waarop de kandidaat-huurder het inschrijvingsregister kan raadplegen, evenals de naam en het adres van de sociaal afgevaardigde die bij de openbare vastgoedmaatschappij aangesteld is, moeten hem medegedeeld worden bij het indienen van zijn aanvraag.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal een type-document opmaken met de in de eerste paragraaf vermelde algemene inlichtingen. Dit document dient aangevuld te worden met de praktische modaliteiten eigen aan de betrokken maatschappij zoals bedoeld in de eerste paragraaf.

Alle informatie met betrekking tot de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten worden telkens aan de huurder medegedeeld door middel van het typeformulier van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op de zetel van de maatschappij kennis nemen van de elementen met betrekking tot zijn reële huurprijs, zijn bijdragen en zijn huurlasten, telkens als ze gewijzigd worden en ten minste één keer per jaar, op de door de openbare vastgoedmaatschappij vastgestelde uren.

Art. 36. De in artikel 35 bedoelde informatie wordt verkregen op vraag, hetzij ter plaatse, hetzij op schriftelijk verzoek.

Wanneer hij toegang vraagt tot een geschreven document preciseerd de aanvrager of hij dat ter plaatse wil raadplegen of een kopie wenst tegen betaling.

De maatschappij waartoe de vraag gericht is, beschikt over een termijn van dertig dagen om een schriftelijk antwoord naar de aanvrager te sturen. Is deze termijn verstreken zonder dat een gevolg aan de aanvraag werd gegeven, dan kan de huurder in beroep gaan op de wijze voorzien in artikel 30 van de ordonnantie.

TITEL IV. - Beëindiging van de huurovereenkomst

Art. 37. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst mits inachtneming van een voorafgaande kennisgeving van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin hij de opzegging aankondigt.

Art. 38. De maatschappij-verhuurder kan bij gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan de overeenkomst.

TITEL V. - Slotbepalingen

Art. 39. Bij dit besluit wordt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd door de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 december 1994, 14 december 1995 en 21 december 1995 opgeheven en vervangen.

Art. 40. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1997, met uitzondering van de onderafdeling 4 - artikelen 13 en 14 - die in werking treedt de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Brussel, 26 september 1996.

Vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :
De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE
De Staatssecretaris,
E. TOMAS

CHAPITRE 2. — Droits du locataire

Section 1^{re}. — Améliorations et constructions

Art. 34. Le locataire ne peut procéder à aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

Section 2. — Accès à l'information

Art. 35. Les conditions d'admission, les règles d'attribution, les règles de priorités, le contrat-type de bail, et le jour et les heures où il peut consulter le registre d'inscription doivent être communiqués au candidat locataire lors de l'introduction de sa demande ainsi que le nom et les coordonnées du délégué social désigné auprès de la société immobilière de service public.

La Société du Logement de la Région bruxelloise établira un document-type reprenant les informations générales dont question à l'alinéa précédent. Celui-ci sera complété des modalités pratiques, propres à la société concernée, qui sont visées à l'alinéa précédent.

Toutes les informations relatives au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives sont, chaque fois, communiquées au locataire selon le formulaire type de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut prendre connaissance, au siège de la société, des éléments relatifs à son loyer réel, ses redevances et ses charges locatives, lors de chacune de leurs modifications et au moins une fois par an, aux jours et heures fixés par la société.

Art. 36. Les informations visées à l'article 35 sont obtenues sur demande faite soit sur place, soit par écrit.

Lorsqu'il sollicite l'accès à un document écrit, le demandeur précise s'il entend consulter celui-ci sur place ou obtenir communication d'une copie au prix coûtant.

La société à laquelle la demande est adressée dispose d'un délai de trente jours pour répondre par écrit au demandeur. Lorsqu'à l'expiration du délai indiqué, il n'a pas été donné suite à la demande, le demandeur peut exercer les recours prévus à l'article 30 de l'ordonnance.

TITRE IV. — Fin du bail

Art. 37. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Art. 38. La société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail.

TITRE V. — Dispositions finales

Art. 39. Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, tel que modifié par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 1994, 14 décembre 1995 et 21 décembre 1995.

Art. 40. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 1997, à l'exception de la sous-section 4 - articles 13 et 14 - qui entre en vigueur le jour de sa parution au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 26 septembre 1996.

Par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :
Le Ministre-Président,
Ch. PICQUE
Le Secrétaire d'Etat,
E. TOMAS

Bijlage 1

Datum van ontvangst van de kandidatuur :
--

Naam en adres van de maatschappij :

.....

AANVRAAG VOOR HET HUREN VAN EEN SOCIALE WONING

Gelieve u bij de maatschappij aan te melden wanneer u moeilijkheden ondervindt bij het invullen van dit formulier.

De kantoren zijn open op van u tot u

..... van u tot u

1. Naam van de aanvrager : Voornaam :

Geslacht :

Geboortedatum : Beroep :

Nationaliteit :

Huidig adres :

2. Naam en voornaam van de persoon met wie de aanvrager gehuwd is of feitelijk samenwoont :

Geslacht :

Geboortedatum : Beroep :

Nationaliteit :

3. Kinderen die deel uitmaken van het gezin :

Naam en voornaam	Geboortedatum	Geslacht	Ten laste (1)
1.....	ja - nee
2.....	ja - nee
3.....	ja - nee
4.....	ja - nee
5.....	ja - nee
6.....	ja - nee
7.....	ja - nee
8.....	ja - nee

(1) Schrappen wat niet past.

4. Andere personen die deel uitmaken van het gezin :

Naam en voornaam	Geboortedatum	Verwantschap	Ten laste (2)
1.....	ja - nee
2;.....	ja - nee
3.....	ja - nee

5. Inkomsten

De aanvrager evenals elk lid van het gezin, moet bij zijn aanvraag zijn aanslagbiljet bijvoegen van het jaar dat betrekking heeft op de inkomsten uit het jaar

Indien dit document ontbreekt, moet elk ander bewijsstuk bijgevoegd zijn.

6. Patrimoniale situatie :

- A. Bezit de aanvrager of een lid van zijn gezin één of meerdere onroerende goederen in volle eigendom of in vruchtgebruik bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 F ?

ja - neen (2)

Indien ja, gelegen te :

Gemeente :

Straat : nr.

- B. Bezit de aanvrager of een lid van zijn gezin een erfpacht op één of op meerdere onroerende goederen bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 F ?

ja - neen (2)

Indicatie van voorkeurrechten :

- A. Is de aanvrager reeds huurder van een woning van de maatschappij en wenst hij een woning te huren die beter aangepast is?

ja - neen (3)

Indien ja, huidig adres :

huidig aantal slaapkamers :

(2) Schrapen wat niet past.

B. Is de aanvrager :

- 1° een alleenstaande met ten minste één kind ten laste ;
- 2° een persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen ;
- 3° een persoon van wie de verhuurder een einde maakte aan het huurcontract krachtens artikel 3 § 2 of artikel 9, tweede lid van de wet van 20 februari 1991 die de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcelen wijzigt en vervolledigt ;
- 4° een slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft ;
- 5° een persoon die een ongezonde woning verlaat die hij sedert meer dan twee jaar betreft ;
- 6° een huurder die sedert ten minste twee jaar een onaangepaste woning betreft van een openbare vastgoedmaatschappij in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor zover deze maatschappij op het verzoek bij het verstrijken van de twaalf maande, die begonnen op de datum van het indienen van de aanvraag om mutatie, niet is kunnen ingaan of voor zover haar patrimonium geen enkele aangepaste woning te dien einde bevat ;
- 7° een gezin met minstens één persoon jonger dan 35 jaar, die geen kind ten laste is, en twee kinderen ten laste ;
- 8° een gehandicapte of een persoon die één of meer gehandicapten ten laste heeft ;
- 9° een krijgsgevangene, een oorlogsinvalide of zijn/haar weduwe of weduwnaar ;
- 10° een persoon ouder dan 60 jaar ;
- 11° een persoon die één of meer kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door chronische loodvergiftiging, die klinisch vastgesteld werd en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschildertjes in de huidige woning is.

8. Verplichtingen van de ondertekenaars :

De aanvrager wordt gevraagd om binnen maximum twee maanden elke wijziging met betrekking tot de inlichtingen die in dit formulier opgenomen zijn, aan de maatschappij door te geven.

Enkel een correct ingevulde aanvraag, ondertekend en ontvankelijk verklaard, wordt door de maatschappij in het register geschreven.

De ondertekenaars geven de maatschappij de toelating om bij de bevoegde openbare diensten alle documenten op te vragen die betrekking hebben op de elementen die nodig zijn om de toelatingsvoorwaarden en de toekenningsvoorwaarden en de berekening van de huurprijs te kunnen onderzoeken.

De ondergetekenden verklaren op hun erewoord dat de inlichtingen die in dit formulier opgenomen zijn, correct en volledig zijn.

9. Anderen inlichtingen die de kandidaat-huurder wenst mee te delen :

.....

10. Andere openbare vastgoedmaatschappij(en) waarbij de kandidaat-huurder is ingeschreven :

-
 -
 -

11. Dagen en uren van de wekelijkse raadpleging van het register toegelaten door de openbare vastgoedmaatschappij :

Dagen :

Uren :

Op 19...

Handtekening :

De aanvrager,

de persoon met wie hij gehuwd is
 of feitelijk samenwoont,

de andere meerderjarige gezinsleden,

Annexe 1

Date de réception de la candidature :

Nom et adresse de la société :

DEMANDE DE LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Si vous éprouvez des difficultés à remplir ce formulaire, veuillez vous présenter au siège de la société.

Les bureaux sont ouverts le de h à h

.... de h à h

1. Nom du postulant : Prénom :

Sexe :

Date de naissance : Profession :

Nationalité :

Adresse actuelle :

2. Nom et prénom de la personne avec laquelle le postulant est marié ou cohabite de fait:

.....

Sexe :

Date de naissance : Profession :

Nationalité :

3. Enfants faisant partie du ménage :

Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	A charge (1)
1.....	oui - non
2.....	oui - non
3.....	oui - non
4.....	oui - non
5.....	oui - non
6.....	oui - non
7.....	oui - non
8.....	oui - non

(1) Biffer les mentions inutiles.

4. Autres personnes faisant partie du ménage :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté	A charge (1)
1.....	oui - non
2;.....	oui - non
3.....	oui - non

5. Revenus

Le postulant ainsi que chacun des membres du ménage, doit joindre à sa demande son avertissement-extrait de rôle de l'année relative aux revenus de l'année

A défaut de ce document, toute autre pièce justificative doit être jointe.

6. Situation patrimoniale :

- A. Le postulant ou un membre de son ménage possède-t-il un ou plusieurs biens immeubles affectés au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB en pleine propriété ou en usufruit

oui - non (2)

Si oui, situé à :

commune :

rue : n°

- B. Le postulant ou un membre de son ménage possède-t-il un droit d'emphytéose sur un ou plusieurs biens immeubles affectés au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB ?

oui - non (2)

7. Indications des priorités :

- A. Le postulant est-il déjà locataire d'un logement de la société et souhaite-t-il louer un logement mieux adapté ?

oui - non ()

Si oui, adresse actuelle :

nombre actuel de chambres à coucher :

(2) Biffer les mentions inutiles.

- B. Le postulant est-il :
- 1° une personne seule ayant à sa charge au moins un enfant;
 - 2° une personne bénéficiant d'une allocation-loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit;
 - 3° une personne dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3 § 2 ou de l'article 9 alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;
 - 4° une victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou social entraînant la perte inopinée du logement occupé;
 - 5° une personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus de deux ans ;
 - 6° un locataire qui occupe un logement inadapté depuis deux ans au moins, dans une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date de l'introduction de la demande de mutation ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin.
 - 7° un ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de 35 ans - qui n'est pas un enfant à charge - et deux enfants à charge.
 - 8° une personne handicapée ou une personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées ;
 - 9° un prisonnier de guerre, un invalide de guerre ou leur veuve ou veuf ;
 - 10° une personne, âgée de plus de 60 ans ;
 - 11° une personne ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle, de vieilles écailles de peinture ou de plomb.
8. Obligations des signataires :
- Le postulant est tenu de communiquer dans un délai maximal de 2 mois à la société toute modification relative aux renseignements repris dans le présent formulaire.
- Seule la demande dûment complétée, signée et jugée recevable est inscrite par la société dans le registre.
- Les soussignés autorisent la société à obtenir des services publics compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen des conditions d'admission et d'attribution et au calcul du loyer.
- Les soussignés déclarent sur l'honneur que les renseignements repris dans le présent formulaire sont exacts et complets.
9. Autres renseignements que le candidat-locataire souhaite fournir :
-
-
10. Autre(s) société(s) immobilière(s) de service public auprès de laquelle (desquelles) le candidat locataire est inscrit :
-
-
-
11. Jours et heures de consultation hebdomadaire du registre autorisé par la Société Immobilière de service public :
- jours :
- heures :

Le 19....

Signature :

Le postulant,

La personne avec laquelle il est
marié ou cohabite de fait,

les autres membres majeurs du ménage,

Pagina 1

Bijlage 2 — Annexe 2

Page 1

Rubriek 1 — Rubrique 1	Rubriek 2 — Rubrique 2	Rubriek 3 — Rubrique 3	
Volgnummer — N° de suite	Datum aanvraag — Date de demande	Identiteit van de kandidaat — Identité du candidat	
		Naam en voornaam — Nom et prénom	Adres bij inschrijving — Adresse lors de l'inscription
Datum en handtekening van de sociaal afgevaardigde — Date et signature du délégué social		Adreswijziging — Changement d'adresse	

Pagina 2

Bijlage 2 — Annexe 2

Page 2

Rubriek 4 — Rubrique 4					Rubriek 5 — Rubrique 5	Rubriek 6 — Rubrique 6				Paraaf van de sociaal afgevaardigde — Paraphe du délégué social		
Etat civil — Burgerlijke stand	Kinderen — Enfants		Andere — Autres	Gehandicapten — Handicapés		Aangepaste woning — Logement adapté	Voorkeurrechten — Priorités					
	Geslacht — Sexe	Geboortedatum — Date de naissance		Volwassenen — Adultes	Kinderen — Enfants		Absolute — Absolues	Anderen — Autres			Anciënniteit — Ancienneté	Totaal — Total
								Aantal — Nombre	Type			

Pagina 3

Bijlage 2 — Annexe 2

Page 3

Rubriek 7 — Rubrique 7			Rubriek 8 — Rubrique 8		Rubriek 9 — Rubrique 9
Toekenning — Attribution			Schrapping van de kandidatuur — Radiation de la candidature		Handtekening van de kandidaat — Signature du candidat
Datum — Date	Adres — Adresse	Aantal slaapkamers — Nombre de chambres	Datum — Date	Motieven — Motifs	

BIJLAGE 3

TYPE-HUURCONTRACT

Tussen de ondergetekenden :

a. de C.V./N.V
 openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het nummer in het register van de burgerlijke
 vennootschappen die de vorm heeft aangenomen van een commerciële onderneming bij de Rechtbank van Koophandel
 van waarvan de vennootschapszetel
 gelegen is te
 en vertegenwoordigd door
 en optredend overeenkomstig artikel van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

enerzijds en

b. de heer

Mevrouw

verblijvend te

hierna "de huurder" genoemd anderzijds is het volgende overeengekomen :

I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

Artikel 1. De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze
 overeenkomst, één woning in huur, gelegen te

Deze woning is goed gekend door de huurder, die verklaart ze in ontvangst te hebben genomen in de staat die
 beschreven staat in de gedetailleerde plaatsbeschrijving die op tegenspraak opgesteld is en die ondertekend is voor het
 in het genot treden.

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit kelder(s), hal (s), garage(s), keukens), woonkamer(s),
 badkamer(s), slaapkamer(s), WC(s), zolder(s), stookplaats(en), terras(sen). (1)

Art. 2. De woning wordt verhuurd voor privé-gebruik, zijnde bewoning.

De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en geschreven toestem-
 ming van de maatschappij-verhuurder, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De huurder moet de woning effectief betrekken.

II. DUUR

Art. 3. Deze overeenkomst treedt in werking op

De woning zal evenwel slechts ter beschikking van de huurder gesteld worden nadat hij de plaatsbeschrijving,
 waarvan sprake is in art. 1., ondertekend heeft.

Het contract wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

III. BEWIJS VAN HUURCEEL EN REGISTRATIE

Art. 4. De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

Art. 5. De zegel- en registratiekosten van deze overeenkomst worden gelijk verdeeld over de partijen.

(1) Schrappen wat niet past

IV. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE VERHUURDER

1. Verplichtingen

a. Verplichting tot overhandiging

Art. 6. De maatschappij-verhuurder moet het verhuurde goed overhandigen met inachtneming van artikel 1719 1°, en 1720, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

b. Verplichting tot onderhoud en herstellen

Art. 7. De maatschappij-verhuurder moet alle uitgaven doen voor onderhoud en herstellingen van het goed die nodig zijn om het in de staat te houden waarop het goed verkeerde op de dag van het sluiten van het huurcontract, overeenkomstig de artikelen 1719, 2°, en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij signaleren die ten hare laste valt.

Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder wordt de huurder verantwoordelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij schadeloos te stellen.

c. Verplichtingen om het ongestoorde genot te verzekeren.

Art. 8. § 1. De maatschappij-verhuurder moet de huurder het ongestoord genot van het goed verzekeren.

§ 2. De huurder verplicht er zich toe om de maatschappij-verhuurder binnen drie dagen in te lichten over alle feitelijke en rechtelijke stoornissen met betrekking tot de woning.

2. Rechten

a. Bezoekrecht

Art. 9. De afgevaardigden van de maatschappij-verhuurder en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hebben het recht om de woning te bezoeken in de aanwezigheid van de huurder of van de persoon die door hem is aangeduid, om de goede uitoefening van de verplichtingen van de huurder en van de staat van de verhuurde goederen te controleren.

b. Recht om dringend herstellingen uit te voeren

Art. 10. § 1. De maatschappij-verhuurder mag elke dringende herstelling uitvoeren die ten hare laste valt.

§ 2. In afwijking van artikelen 1724 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder, zonder schadevergoeding, de uitvoering van alle werken aanvaarden die de maatschappij-verhuurder nuttig acht om uit te voeren binnen het kader van een plan van renovatie of verbouwing, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, zelfs wanneer die werken langer duren dan 40 dagen. Wanneer de werken als gevolg hebben dat de huurder gedeeltelijk beroofd wordt van het genot kan de maatschappij een tijdelijke huurverlaging toestaan.

V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE NEMER

1. Verplichtingen

a. Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goed huisvader overeenkomstig zijn bestemming.

Art. 11. § 1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goed huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de openbare vastgoedmaatschappij. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in de vorige staat vereisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan ten koste van de huurder.

§ 2. De kosten met betrekking tot het reinigen van de putten en van de sekreten vallen ten laste van de huurder.

§ 3. Wanneer de huurder niet tijdig onderhoud- en herstellingswerkzaamheden laat uitvoeren die volgens het gemeen recht ten zijne lasten vallen kan de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling per aangetekende brief die werkzaamheden zelf uitvoeren of ze door een derde laten uitvoeren voor rekening van de huurder die aan de maatschappij-verhuurder het bedrag van de door haar aangegane kosten moet betalen.

Art. 12. § 1. De bevestiging van elk voorwerp op het dak, op de buitenmuren of op eender welke ander buitenste gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning is gelegen, vereist het voorafgaande schriftelijk akkoord van de maatschappij.

In geval van overtreding van deze bepaling door de huurder heeft de maatschappij het recht, na hem tevergeefs in gebreke gesteld te hebben, om de ruimten in de vorige staat te herstellen, elk omstreden voorwerp te doen verwijderen en alle bijkomende werken te doen verrichten ten koste van de huurder.

§ 2. Storende en/of gevaarlijke dieren worden niet in de woning toegelaten.

Art. 13. De huurder zal de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten over elke wijziging in zijn situatie die een weerslag kan hebben op het huurcontract.

Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is inzake de aangifte alsook inzake de samenstelling van het gezin of dat bepaalde gezinsinkomsten niet aangegeven werden, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurprijs van de woning, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is. Deze verhoging is onmiddellijk van toepassing tot bij de volgende herziening. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende dewelke een vermindering van de reële huurprijs onterecht verkregen werd.

Art. 14. Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 F, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

b. Verplichting om de huur en de lasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, te betalen

Art. 15. Overeenkomstig de geldende reglementering in het Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de basishuurprijs vastgesteld op BEF per maand. De reële huurprijs (reële huurprijs = basishuurprijs verhoogd of verminderd op basis van de inkomsten en de samenstelling van het gezin, geen rekening houdend met subsidies, verminderingen en /of toelagen die aan de huurder en/ of een lid van zijn gezin verleend zouden worden krachtens een specifieke reglementering) wordt vastgesteld op BEF, voor de eerste manden (.....) en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst.

De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige, moet deze slechts door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

Wanneer hij echter minder hoog is, treedt hij in werking op het ogenblik dat bepaald wordt door de geldende reglementering. Wanneer deze huurverlaging het gevolg is van een feit of van een omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, meegedeeld moeten worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder, treedt de verminderde huurprijs evenwel in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin deze kennisgeving gebeurde.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer van de instelling die door de maatschappij-verhuurder wordt aangeduid. Enkel deze wijze van betaling is delgend. De kosten voor de storting of de overschrijving vallen ten laste van de huurder. De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudige vraag van de maatschappij-verhuurder.

Art. 16. De bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijne lasten vallen, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

Art. 17. De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, moeten door de huurder betaald worden tot op de dag van de overhandiging van de sleutels of, bij ontstentenis, tot op de datum van verstrijken van de huuropzegging, zelfs wanneer de huurder de woning vroeger verlaten heeft.

Art. 18. De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd was door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst worden hem op zijn vraag terugbetaald. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan.

De eis tot invordering verjaart na twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

Art. 19. Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en /of van de bijdragen en huurlasten binnen vijftien werkdagen na de vervalddag en bij ontstentenis van loonafstand die in een aparte akte betekend wordt, past de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling een verhoging van 10% van de achterstallige bedragen toe.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek Inkomensbelastingen wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingeleid bij de Administratie van de Directe Belastingen.

c. Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen

Art. 21. Overeenkomstig artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder de gehuurde woning van genoegzaam huisraad voorzien om de maatschappij-verhuurder een waarborg te verlenen betreffende de betaling van de huur.

d. Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand

Art. 22. § 1. De huurder verbindt er zich toe om bij een verzekeringsmaatschappij een brandpolis te onderschrijven van het type "globale-brand", die zowel de gebouwen, zijn inboedel als de aansprakelijkheid van de huurder dekt en dit gedurende de volledige duur van de huur.

§ 2. De volgende risico's moeten gedekt zijn :

- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid voor het gebouw.

§ 3. De verzekerde kapitalen moeten een volledige schadeloosstelling waarborgen ingeval van schade.

Op elke vraag van de maatschappij-verhuurder moet de huurder haar een afschrift van de onderschreven verzekeringspolis voorleggen en de betaling van de premies bewijzen, zonder dat deze controle voor de maatschappij-verhuurder ook maar enige verantwoordelijkheid met zich meebrengt.

§ 4. Wanneer de maatschappij-verhuurder een verzekeringspolis onderschreven heeft van het type "globale-brand", die een clause bevat van afstand van verhaal op de huurder, moet deze laatste slechts zijn inboedel en het verhaal van de burens waarborgen.

In dit laatste geval mag de maatschappij-verhuurder aan de huurder de terugbetaling van de premie met betrekking tot dit afstand van verhaal vragen.

§ 5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de in de voorafgaande verzekeringspolis onderschrijft.

e. Huurwaarborg

Art. 23. Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som in baar geld die gelijk is aan drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde reële huurprijs.

Wanneer de huurder ook vennoot van de openbare vastgoedmaatschappij is, kunnen de bedragen van de vrijgemaakte sociale aandelen die hij in deze openbare vastgoedmaatschappij bezit, met de instemming van de maatschappij, voor het stellen van de huurwaarborg dienen.

Overeenkomstig artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen mag voornoemd bedrag evenwel niet lager dan 12.000 BEF en niet hoger dan 36.000 BEF zijn.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag BEF.

Deze waarborg zal geplaatst worden op een individuele rekening op naam van de huurder bij (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen door de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke niet-ervullen van de verplichtingen van de nemer.

Op het ogenblik van de ondertekening van deze overeenkomst heeft de huurder een som van BEF gestort die gelijk is aan de derde van de huurwaarborg. De huurder verbindt zich ertoe het saldo in (maximum 12) maandelijkse stortingen van BEF te betalen.

f. Keuze van de woonplaats

Art. 24. De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke berichtgeving die op dit adres is geldig, zelfs wanneer de huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel aan de maatschappij-verhuurder mee te delen.

2. Rechten

a. Afstand van het huurcontract en onderverhuur

Art. 25. Behalve ingeval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappij-verhuurder mag de woning slechts betrokken worden door de personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = alleenwonende of personen die dezelfde woning delen zelfs indien zij niet in de betrokken woning gedomicilieerd zijn). Het gezin is op het ogenblik van het in voege treden van deze overeenkomst als volgt samengesteld:

NAAM	VOORNAAM	VERWANTSCHAP	ANDERE INLICHTINGEN
.....
.....
.....
.....

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk meegedeeld worden aan de maatschappij-verhuurder.

De huurder mag noch geheel of gedeeltelijk afzien van zijn huurrechten, noch de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

b. Recht op een aangepaste woning

Art. 26. De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem met absolute voorrang de eerste beschikbare aangepaste woning toekennen, volgens de bepalingen van artikel 8 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vanhoudende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

c. Recht tot toegang tot informatie

Art. 27. Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1996 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningwijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

Hij heeft bovendien - binnen de perken van de toegepaste reglementering -toegangsrecht tot zijn persoonlijk dossier op de zetel van de maatschappij-verhuurder. De huurder kan tegen betaling een afschrift krijgen van elk nuttig document.

VI. EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 28. § 1. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst mits een opzeggingstermijn van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

De maatschappij moet de opzegging, waarvan ze kennis geeft, met redenen omkleden.

§ 2. De overeenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de overlevende huurder.

§ 3. De overeenkomst eindigt ook van rechtswege indien de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 BF in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft.

Deze bepaling is ook van toepassing wanneer de huurder of een lid van zijn gezin geniet van inkomsten uit vastgoed waarvan de kadastrale inkomsten, eventueel gecumuleerd, hoger zijn dan 10.000 BEF, behalve in geval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§ 4. De overeenkomst eindigt ook van rechtswege wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§ 5. In elk van deze gevallen moet de woning ten laatste binnen drie maanden ontruimd worden.

Art. 29. Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, zesde lid, van het besluit van..... van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief, haar beslissing mededelen om een einde te maken aan de overeenkomst, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort en waarvan de huurprijs niet 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 8 van voornoemd besluit.

Art. 30. Gedurende elke opzeggingstermijn heeft de maatschappij-verhuurder het recht om de woning twee dagen per week a rato van twee opeenvolgende uren vrij te laten bezoeken door kandidaat-huurders.

Art. 31. Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt getekend door de huurder of door zijn vertegenwoordiger voorzien van een schriftelijke toelating.

Wanneer de partijen niet akkoord gaan over de dag en het uur waarop de plaatsbeschrijving moet opgesteld worden, wordt dit door de maatschappij-verhuurder bepaald en minstens acht dagen op voorhand aan de huurder meegegeeld per aangetekende brief.

Art. 32. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld.

De terugbetaling van de waarborg brengt geenszins eender welke verantwoordelijkheid van de maatschappij-verhuurder met zich mee.

Indien de huurder zijn verplichtingen niet heeft nageleefd, houdt de maatschappij-verhuurder de waarborg en de eventuele interesten geheel of gedeeltelijk in.

Wanneer de waarborg niet volstaat voor een volledige schadeloosstelling van de maatschappij-verhuurder moet de huurder het supplement betalen.

VII. SLOTBEPALINGEN

Art. 33. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst in die mate dat er niet wordt van afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst, die zij niet verbiedt.

Art. 34. Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden medegegeeld. De bepalingen van dit reglement die in tegenspraak zijn met deze overeenkomst of de wetgeving worden beschouwd als onbestaand.

Art. 35. Noch de maatschappij-verhuurder, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij buurgeschillen.

Opgemaakt in zoveel originelen als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben, waarbij een bijkomend exemplaar bestemd voor de registratie.

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

ANNEXE 3

Contrat type de bail

Entre les soussignés :

a. la SC/S.A.
 immobilière de service public inscrite sous le numéro au registre des sociétés civiles
 ayant emprunté la forme commerciale auprès du Tribunal du commerce de
 dont le siège social est situé à
 représentée par
 agissant conformément à l'article des statuts, ci-après dénommée « la société bailleuse »
 d'une part et

b) Monsieur

Madame

demeurant à

ci-après dénommé le locataire, d'une part, il a été convenu ce qui suit :

I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

Article 1^{er}. La société bailleuse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis

Ce logement est bien connu du locataire, qui déclare l'avoir reçu dans l'état décrit dans l'état des lieux détaillé dressé contradictoirement et signé avant l'entrée en jouissance.

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de cave, hall, garage, cuisine, living, salle de bain, chambre, WC, grenier, chaufferie, terrasse,

Art. 2. Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

Le locataire ne peut changer cette destination sans le consentement préalable exprès et écrit de la société bailleuse, approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

II. DUREE

Art. 3. Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1^{er}. Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

Art. 4. Le bail doit être constaté par écrit.

Art. 5. Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

(1) Biffer les mentions inutiles.

IV. OBLIGATIONS ET DROITS DU BAILLEUR

1. Obligations

a) Obligation de délivrance

Art. 6. La société bailleuse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1^{er}, et 1720, 1^{er} alinéa, du Code civil.

b) Obligation d'entretenir et de réparer.

Art. 7. La société bailleuse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2^{ème} alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef.

c) Obligation d'assurer la jouissance paisible.

Art. 8. § 1^{er}. La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§ 2. Le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement.

2. Droits

a) Droit de visite.

Art. 9. Les délégués de la société bailleuse et de la Société du Logement de la Région bruxelloise ont le droit de visiter le logement en la présence du locataire ou de la personne désignée par lui, pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état des lieux loués.

b) Droit d'effectuer les réparations urgentes.

Art. 10. § 1^{er}. La société bailleuse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

§ 2. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le locataire est tenu de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la société bailleuse juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise, même s'ils se prolongent au-delà de 40 jours. Si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance, la société peut accorder une diminution temporaire du loyer.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DU PRENEUR

1. Obligations

a) Obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination.

Art. 11. § 1^{er}. Le locataire occupe et utilise les lieux loués en bon père de famille, dans le respect de l'article 1728 du Code civil. Il ne peut effectuer aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société bailleuse, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial voire, en l'absence de réaction du locataire à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

§ 2. Les frais relatifs au curement des puits et à celui des fosses d'aisance sont à charge du locataire.

§ 3. Lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun, la société bailleuse, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les exécuter elle-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la société bailleuse le montant des sommes déboursées par elle.

Art. 12. § 1^{er}. La fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord écrit préalable de la société.

Au cas où le locataire contreviendrait à cette disposition, la société serait en droit, après lui avoir adressé vainement une mise en demeure de rétablir les lieux dans leur pristin état, de procéder à l'enlèvement de tout objet litigieux et à tous travaux de réparation complémentaires aux frais du locataire.

§ 2. Les animaux perturbateurs et/ou dangereux ne sont pas admis dans le logement.

Art. 13. Le locataire s'engage à communiquer immédiatement par écrit à la société bailleresse tout changement de sa situation sociale, familiale ou patrimoniale ayant des effets sur le bail.

Lorsque la société bailleresse constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment.

Art. 14. Si le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) Obligation de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due.

Art. 15. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à par mois. Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique) est fixé à FB. pour le premier mois (...) et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

La société bailleresse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixé par la réglementation en vigueur ; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiqué par le locataire à la société bailleresse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte de l'organisme indiqué par la société bailleresse. Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire. Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleresse.

Art. 16. Les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

Art. 17. Le loyer, les redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

Art. 18. Les sommes que le locataire a payées au-delà de celles dues en application de la réglementation en vigueur ou du présent contrat, lui sont remboursées à sa demande ou portées en déduction des paiements à échoir. La société bailleresse s'engage à informer sans délai le locataire de tout paiement indu qu'elle a constaté.

Le restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par douze mois à compter de l'envoi de la demande de remboursement.

Art. 19. En cas de non paiement du loyer et/ou des redevances, charges locatives ainsi que la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, dans les quinze jours ouvrables de l'échéance et à défaut d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, la société bailleresse applique, après mise en demeure, une augmentation de 10% des montants en retard.

Art. 20. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit en tant que chef de famille, en vertu de l'article 257 du C.I.R. est remplie et introduite auprès de l'administration des contributions directes par la société bailleresse.

c) Obligation de garnir les biens loués.

Art. 21. Conformément à l'article 1752 du Code civil, le locataire doit garnir le logement loué de meubles suffisants pour assurer à la société bailleresse une garantie quant au paiement des loyers.

d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie.

Art. 22. § 1^{er}. Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance du type « intégrale-incendie » garantissant à la fois l'immeuble occupé, ses meubles et sa responsabilité locative et ce, pendant toute la durée de la location.

§ 2. Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels ;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

§ 3. Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre.

A toute demande de la société bailleresse, le locataire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleresse la moindre responsabilité.

§ 4. Si la société bailleresse a souscrit une police d'assurance du type « intégrale-incendie », comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire, celui-ci ne doit garantir que ses meubles et le recours des voisins.

Dans ce dernier cas, la société bailleresse peut réclamer le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours au locataire.

§ 5. Au moment de la signature du bail, la société bailleresse précise au locataire si elle souscrit la police d'assurance dont question au paragraphe précédent.

e) Garantie locative

Art. 23. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme en espèces équivalant à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant.

Toutefois, lorsque le locataire est également coopérateur membre de la société immobilière de service public, les montants libérés des parts sociales qu'il détient dans cette société immobilière de service public peuvent servir avec l'accord de la société, à la constitution de la garantie locative.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à 12.000 FB, ni supérieure à 36.000 FB.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève à FB.

Ladite garantie sera placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

Au moment de la signature de la présente convention, le locataire a versé une somme de FB correspondant au tiers de la garantie locative et s'est engagé à régler le solde en (maximum 12) mensualités deFB.

f) Election de domicile.

Art. 24. Le locataire fait élection de domicile dans le logement loué jusqu'à expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable même dans le cas où le locataire a quitté le logement sans avoir communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleresse.

2. Droits

a) Cession du bail et sous-location.

Art. 25. Sauf autorisation écrite expresse et préalable de la société bailleresse, le logement ne peut être occupé que par des personnes faisant partie du ménage du locataire (ménage = la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné). Le ménage est, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, composé comme suit :

NOM	PRENOM	LIEN DE PARENTE	AUTRES RENSEIGNEMENTS
.....
.....
.....
.....

Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit à la société bailleresse. Le locataire ne peut ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer le logement en tout ou en partie.

b) Droit à un logement adapté

Art. 26. Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer par priorité absolue le premier logement adapté disponible selon les termes de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) Droit d'accès à l'information.

Art. 27. Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut, à sa demande, obtenir de la société bailleresse toute information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives.

Il dispose en outre, dans les limites de la réglementation appliquée, d'un droit d'accès à son dossier personnel au siège de la société bailleresse. Le locataire peut obtenir copie, au prix coûtant, de tout document utile.

VI. FIN DE BAIL

Art. 28. § 1^{er}. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

La société doit motiver le congé qu'elle notifie.

§ 2. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant.

§ 3. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à 10.000 FB, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§ 4. Le contrat prend également fin de plein droit lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§ 5. Dans chacun de ces cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Art. 29. Outre le droit commun, la société bailleuse peut, conformément à l'article 3, alinéa 6, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 8 de l'arrêté précité.

Art. 30. Pendant toute la durée du préavis, la société bailleuse a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats locataires 2 jours par semaine, à raison de 2 heures consécutives par jour.

Art. 31. Pendant la durée du préavis, les parties conviennent du jour et de l'heure ou l'état des lieux de sortie contradictoire est établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou par son représentant muni d'une autorisation écrite.

Si les parties ne sont pas d'accord sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont fixés par la société bailleuse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance.

Art. 32. La garantie et les éventuels intérêts sont restitués au locataire ou, en cas de décès, à ses héritiers ou ses ayants droits, à l'expiration du contrat, après qu'il ait rempli ses obligations envers la société bailleuse.

La restitution de la garantie ne peut engager de façon quelconque la responsabilité de la société bailleuse.

Si le locataire n'a pas rempli ses obligations, la société bailleuse retient la garantie et les éventuels intérêts en tout ou en partie.

Si la garantie ne permet pas une indemnisation complète de la société bailleuse, le locataire doit lui payer le supplément.

VII. DISPOSITIONS FINALES

Art. 33. La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y a pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Art. 34. Un règlement d'ordre intérieur est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le locataire est tenu de se conformer aux modifications ou compléments éventuels à ce règlement, qui lui sont notifiés par la société bailleuse. Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui sont en contradiction avec le présent contrat sont considérées comme non écrites.

Art. 35. Ni la société bailleuse, ni la Société du Logement de la Région bruxelloise ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

Fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, dont un supplémentaire destiné à l'enregistrement.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été faits.

Le

Pour la société bailleuse,

Le locataire,

(signatures).

BIJLAGE 4

Type woning : flat / studio
 Basiswaarde woning : 1.085.500
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 125.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.085.500	1.210.500	1.335.500	1.460.500
1920 < 1930	1.139.775	1.264.775	1.389.775	1.514.775
1930 < 1940	1.196.764	1.321.764	1.446.764	1.571.764
1940 < 1950	1.256.602	1.381.602	1.506.602	1.631.602
1950 < 1960	1.319.432	1.444.432	1.569.432	1.694.432
1960 < 1970	1.385.404	1.510.404	1.635.404	1.760.404
1970 < 1980	1.454.674	1.579.674	1.704.674	1.829.674
1980 < 1990	1.527.408	1.652.408	1.777.408	1.902.408
1990 < 2000	1.603.778	1.728.778	1.853.778	1.978.778
Vervallen zone	0	1	2	3
0000 < 1920	814.125	907.875	1.001.625	1.095.375
1920 < 1930	854.831	948.581	1.042.331	1.136.081
1930 < 1940	897.573	991.323	1.085.073	1.178.823
1940 < 1950	942.451	1.036.201	1.129.951	1.223.701
1950 < 1960	989.574	1.083.324	1.177.074	1.270.824
1960 < 1970	1.039.053	1.132.803	1.226.553	1.320.303
1970 < 1980	1.091.005	1.184.755	1.278.505	1.372.255
1980 < 1990	1.145.556	1.239.306	1.333.056	1.426.806
1990 < 2000	1.202.833	1.296.583	1.390.333	1.484.083

Type woning : appartement 1 slaapkamer
 Basiswaarde woning : 1.235.500
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 125.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.235.500	1.410.500	1.585.500	1.760.500
1920 < 1930	1.297.275	1.472.275	1.647.275	1.822.275
1930 < 1940	1.362.139	1.537.139	1.712.139	1.887.139
1940 < 1950	1.430.246	1.605.246	1.780.246	1.955.246
1950 < 1960	1.501.758	1.676.758	1.851.758	2.026.758
1960 < 1970	1.576.846	1.751.846	1.926.846	2.101.846
1970 < 1980	1.655.688	1.830.688	1.005.688	2.180.688
1980 < 1990	1.738.473	1.913.473	2.088.473	2.263.473
1990 < 2000	1.825.396	2.000.396	2.175.396	2.350.396
Vervallen zone	0	1	2	3
0	926.625	1.057.875	1.189.125	1.320.375
1920 < 1930	972.956	1.104.206	1.235.456	1.366.706
1930 < 1940	1.021.604	1.152.854	1.284.104	1.415.354
1940 < 1950	1.072.684	1.203.934	1.335.184	1.466.434
1950 < 1960	1.126.318	1.257.568	1.388.818	1.520.068
1960 < 1970	1.182.634	1.313.884	1.445.134	1.576.384
1970 < 1980	1.241.766	1.373.016	1.504.266	1.635.516
1980 < 1990	1.303.854	1.435.104	1.566.354	1.697.604
1990 < 2000	1.369.047	1.500.297	1.631.547	1.762.797

Type woning : appartement 2 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.385.500
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 225.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.385.500	1.610.500	1.835.500	2.060.500
1920 < 1930	1.454.775	1.679.775	1.904.775	2.129.775
1930 < 1940	1.527.514	1.752.514	1.977.514	2.202.514
1940 < 1950	1.603.889	1.828.889	2.053.889	2.278.889
1950 < 1960	1.684.084	1.909.084	2.134.084	2.359.084
1960 < 1970	1.768.288	1.993.288	2.218.288	2.443.288
1970 < 1980	1.856.703	2.081.703	2.306.703	2.531.703
1980 < 1990	1.949.538	2.174.538	2.399.538	2.624.538
1990 < 2000	2.047.015	2.272.015	2.497.015	2.722.015
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.039.125	1.207.875	1.376.625	1.545.375
1920 < 1930	1.091.081	1.259.831	1.428.581	1.597.331
1930 < 1940	1.145.635	1.314.385	1.483.135	1.651.885
1940 < 1950	1.202.917	1.371.667	1.540.417	1.709.167
1950 < 1960	1.263.063	1.431.813	1.600.563	1.769.313
1960 < 1970	1.326.216	1.494.966	1.663.716	1.832.466
1970 < 1980	1.392.527	1.561.277	1.730.027	1.898.777
1980 < 1990	1.462.153	1.630.903	1.799.653	1.968.403
1990 < 2000	1.535.261	1.704.011	1.872.761	2.041.511

Type woning : huis met 1 slaapkamer
 Basiswaarde woning : 1.420.825
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 201.250

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.420.825	1.622.075	1.823.325	2.024.575
1920 < 1930	1.491.866	1.693.116	1.894.366	2.095.616
1930 < 1940	1.566.460	1.767.710	1.968.960	2.170.210
1940 < 1950	1.644.783	1.846.033	2.047.283	2.248.533
1950 < 1960	1.727.022	1.928.272	2.129.522	2.330.772
1960 < 1970	1.813.373	2.014.623	2.215.873	2.417.123
1970 < 1980	1.904.041	2.105.291	2.306.541	2.507.791
1980 < 1990	1.999.243	2.200.493	2.401.743	2.602.993
1990 < 2000	2.099.206	2.300.456	2.501.706	2.702.956
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.065.619	1.216.556	1.367.494	1.518.431
1920 < 1930	1.118.900	1.269.837	1.420.775	1.571.712
1930 < 1940	1.174.845	1.325.782	1.476.720	1.627.657
1940 < 1950	1.233.587	1.384.524	1.535.462	1.686.399
1950 < 1960	1.295.266	1.446.204	1.597.141	1.748.079
1960 < 1970	1.360.030	1.510.967	1.661.905	1.812.842
1970 < 1980	1.428.031	1.578.969	1.729.906	1.880.844
1980 < 1990	1.499.433	1.650.370	1.801.308	1.952.245
1990 < 2000	1.574.404	1.725.342	1.876.279	2.027.217

Type woning : huis met 2 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.593.325
 Verhoging per decenium : 5%
 Basisstoename comfortgraad : 258.750

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.593.325	1.852.075	2.110.825	2.369.575
1920 < 1930	1.672.991	1.931.741	2.190.491	2.449.241
1930 < 1940	1.756.641	2.015.391	2.274.141	2.532.891
1940 < 1950	1.844.473	2.103.223	2.361.973	2.620.723
1950 < 1960	1.936.696	2.195.446	2.454.196	2.712.946
1960 < 1970	2.033.531	2.292.281	2.551.031	2.809.781
1970 < 1980	2.135.208	2.393.958	2.652.708	2.911.458
1980 < 1990	2.241.968	2.500.718	2.759.468	3.018.218
1990 < 2000	2.354.067	2.612.817	2.871.567	3.130.317
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.194.994	1.389.056	1.583.119	1.777.181
1920 < 1930	1.254.743	1.448.806	1.642.868	1.836.931
1930 < 1940	1.317.481	1.511.543	1.705.606	1.899.668
1940 < 1950	1.383.355	1.577.417	1.771.480	1.965.542
1950 < 1960	1.452.522	1.646.585	1.840.647	2.034.710
1960 < 1970	1.525.148	1.719.211	1.913.273	2.107.336
1970 < 1980	1.601.406	1.795.468	1.989.531	2.183.593
1980 < 1990	1.681.476	1.875.539	2.069.601	2.263.664
1990 < 2000	1.765.550	1.959.613	2.153.675	2.347.738

Type woning : appartement 3 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.535.500
 Verhoging per decenium : 5%
 Basisstoename comfortgraad : 275.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.535.500	1.810.500	2.085.500	2.360.500
1920 < 1930	1.612.275	1.887.275	2.162.275	2.437.275
1930 < 1940	1.692.889	1.967.889	2.242.889	2.517.889
1940 < 1950	1.777.533	2.052.533	2.327.533	2.602.533
1950 < 1960	1.866.410	2.141.410	2.416.410	2.691.410
1960 < 1970	1.959.730	2.234.730	2.509.730	2.784.730
1970 < 1980	2.057.717	2.332.717	2.607.717	2.882.717
1980 < 1990	2.160.603	2.435.603	2.710.603	2.985.603
1990 < 2000	2.268.633	2.543.633	2.818.633	3.093.633
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.151.625	1.357.875	1.564.125	1.770.375
1920 < 1930	1.209.206	1.415.456	1.621.706	1.827.956
1930 < 1940	1.269.667	1.475.917	1.682.167	1.888.417
1940 < 1950	1.333.150	1.539.400	1.745.650	1.951.900
1950 < 1960	1.399.807	1.606.057	1.812.307	2.018.557
1960 < 1970	1.469.798	1.676.048	1.882.298	2.088.548
1970 < 1980	1.543.288	1.749.538	1.955.788	2.162.038
1980 < 1990	1.620.452	1.826.702	2.032.952	2.239.202
1990 < 2000	1.701.475	1.907.725	2.113.975	2.320.225

Type woning : appartement 4 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.685.500
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 325.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.685.500	2.010.500	2.335.500	2.660.500
1920 < 1930	1.769.775	2.094.775	2.419.775	2.744.775
1930 < 1940	1.858.264	2.183.264	2.508.264	2.833.264
1940 < 1950	1.951.177	2.276.177	2.601.177	2.926.177
1950 < 1960	2.048.736	2.373.736	2.698.736	3.023.736
1960 < 1970	2.151.173	2.476.173	2.801.173	3.126.173
1970 < 1980	2.258.731	2.583.731	2.908.731	3.233.731
1980 < 1990	2.371.668	2.696.668	3.021.668	3.346.668
1990 < 2000	2.490.251	2.815.251	3.140.251	3.465.251
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.264.125	1.507.875	1.751.625	1.995.375
1920 < 1930	1.327.331	1.571.081	1.814.831	2.058.581
1930 < 1940	1.393.698	1.637.448	1.881.198	2.124.948
1940 < 1950	1.463.383	1.707.133	1.950.883	2.194.633
1950 < 1960	1.536.552	1.780.302	2.024.052	2.267.802
1960 < 1970	1.613.379	1.857.129	2.100.879	2.344.629
1970 < 1980	1.694.048	1.937.798	2.181.548	2.425.298
1980 < 1990	1.778.751	1.022.501	2.266.251	2.510.001
1990 < 2000	1.867.688	2.111.438	2.355.188	2.598.938

Type woning : huis 3 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.765.825
 Verhoging per decenium : 5%
 Basistoename comfortgraad : 316.250

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.765.825	2.082.075	2.398.325	2.714.575
1920 < 1930	1.854.116	2.170.366	2.486.616	2.802.866
1930 < 1940	1.946.822	2.263.072	2.579.322	2.895.572
1940 < 1950	2.044.163	2.360.413	2.676.663	2.992.913
1950 < 1960	2.146.371	2.462.621	2.778.871	3.095.121
1960 < 1970	2.253.690	2.569.940	2.886.190	3.202.440
1970 < 1980	2.366.374	2.682.624	2.998.874	3.315.124
1980 < 1990	2.484.693	2.800.943	3.117.193	3.433.443
1990 < 2000	2.608.928	2.925.178	3.241.428	3.557.678
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.324.369	1.561.556	1.798.744	2.035.931
1920 < 1930	1.390.587	1.627.775	1.864.962	2.102.150
1930 < 1940	1.460.117	1.697.304	1.934.492	2.171.679
1940 < 1950	1.533.122	1.770.310	2.007.497	2.244.685
1950 < 1960	1.609.778	1.846.966	2.084.153	2.321.341
1960 < 1970	1.690.267	1.927.455	2.164.642	2.401.830
1970 < 1980	1.774.781	2.011.968	2.249.156	2.486.343
1980 < 1990	1.863.520	2.100.707	2.337.895	2.575.082
1990 < 2000	1.956.696	2.193.883	2.431.071	2.668.258

Type woning : huis 4 slaapkamers
 Basiswaarde woning : 1.938.325
 Verhoging per decenium : 5%
 Basisstoename comfortgraad : 373.750

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.938.325	2.312.075	2.685.825	3.059.575
1920 < 1930	2.035.241	2.408.991	2.782.741	3.156.491
1930 < 1940	2.137.003	2.510.753	2.884.503	3.258.253
1940 < 1950	2.243.853	2.617.603	2.991.353	3.365.103
1950 < 1960	2.356.046	2.729.796	3.103.546	3.477.296
1960 < 1970	2.473.848	2.847.598	3.221.348	3.595.098
1970 < 1980	2.597.541	2.971.291	3.345.041	3.718.791
1980 < 1990	2.727.418	3.101.168	3.474.918	3.848.668
1990 < 2000	2.863.789	3.237.539	3.611.289	3.985.039
Vervallen zone	0	1	2	3
0	1.453.744	1.734.056	2.014.369	2.294.681
1920 < 1930	1.526.431	1.806.743	2.087.056	2.367.368
1930 < 1940	1.602.752	1.883.065	2.163.377	2.443.690
1940 < 1950	1.682.890	1.963.203	2.243.515	2.523.828
1950 < 1960	1.767.035	2.047.347	2.327.660	2.607.972
1960 < 1970	1.855.386	2.135.699	2.416.011	2.696.324
1970 < 1980	1.948.156	2.228.468	2.508.781	2.789.093
1980 < 1990	2.045.563	2.325.876	2.606.188	2.886.501
1990 < 2000	2.147.842	2.428.154	2.708.467	2.988.779

ANNEXE 4

Type de logement : flat / studio
 Valeur de base du logement : 1.085.500
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 125.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.085.500	1.210.500	1.335.500	1.460.500
1920 < 1930	1.139.775	1.264.775	1.389.775	1.514.775
1930 < 1940	1.196.764	1.321.764	1.446.764	1.571.764
1940 < 1950	1.256.602	1.381.602	1.506.602	1.631.602
1950 < 1960	1.319.432	1.444.432	1.569.432	1.694.432
1960 < 1970	1.385.404	1.510.404	1.635.404	1.760.404
1970 < 1980	1.454.674	1.579.674	1.704.674	1.829.674
1980 < 1990	1.527.408	1.652.408	1.777.408	1.902.408
1990 < 2000	1.603.778	1.728.778	1.853.778	1.978.778
Zone dégradée	0	1	2	3
0000 < 1920	814.125	907.875	1.001.625	1.095.375
1920 < 1930	854.831	948.581	1.042.331	1.136.081
1930 < 1940	897.573	991.323	1.085.073	1.178.823
1940 < 1950	942.451	1.036.201	1.129.951	1.223.701
1950 < 1960	989.574	1.083.324	1.177.074	1.270.824
1960 < 1970	1.039.053	1.132.803	1.226.553	1.320.303
1970 < 1980	1.091.005	1.184.755	1.278.505	1.372.255
1980 < 1990	1.145.556	1.239.306	1.333.056	1.426.806
1990 < 2000	1.202.833	1.296.583	1.390.333	1.484.083

Type de logement : appartement 1 chambre
 Valeur de base du logement : 1.235.500
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 125.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.235.500	1.410.500	1.585.500	1.760.500
1920 < 1930	1.297.275	1.472.275	1.647.275	1.822.275
1930 < 1940	1.362.139	1.537.139	1.712.139	1.887.139
1940 < 1950	1.430.246	1.605.246	1.780.246	1.955.246
1950 < 1960	1.501.758	1.676.758	1.851.758	2.026.758
1960 < 1970	1.576.846	1.751.846	1.926.846	2.101.846
1970 < 1980	1.655.688	1.830.688	2.005.688	2.180.688
1980 < 1990	1.738.473	1.913.473	2.088.473	2.263.473
1990 < 2000	1.825.396	2.000.396	2.175.396	2.350.396
Zone dégradée	0	1	2	3
0	926.625	1.057.875	1.189.125	1.320.375
1920 < 1930	972.956	1.104.206	1.235.456	1.366.706
1930 < 1940	1.021.604	1.152.854	1.284.104	1.415.354
1940 < 1950	1.072.684	1.203.934	1.335.184	1.466.434
1950 < 1960	1.126.318	1.257.568	1.388.818	1.520.068
1960 < 1970	1.182.634	1.313.884	1.445.134	1.576.384
1970 < 1980	1.241.766	1.373.016	1.504.266	1.635.516
1980 < 1990	1.303.854	1.435.104	1.566.354	1.697.604
1990 < 2000	1.369.047	1.500.297	1.631.547	1.762.797

Type de logement : appartement 2 chambres
 Valeur de base du logement : 1.385.500
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 225.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.385.500	1.610.500	1.835.500	2.060.500
1920 < 1930	1.454.775	1.679.775	1.904.775	2.129.775
1930 < 1940	1.527.514	1.752.514	1.977.514	2.202.514
1940 < 1950	1.603.889	1.828.889	2.053.889	2.278.889
1950 < 1960	1.684.084	1.909.084	2.134.084	2.359.084
1960 < 1970	1.768.288	1.993.288	2.218.288	2.443.288
1970 < 1980	1.856.703	2.081.703	2.306.703	2.531.703
1980 < 1990	1.949.538	2.174.538	2.399.538	2.624.538
1990 < 2000	2.047.015	2.272.015	2.497.015	2.722.015
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.039.125	1.207.875	1.376.625	1.545.375
1920 < 1930	1.091.081	1.259.831	1.428.581	1.597.331
1930 < 1940	1.145.635	1.314.385	1.483.135	1.651.885
1940 < 1950	1.202.917	1.371.667	1.540.417	1.709.167
1950 < 1960	1.263.063	1.431.813	1.600.563	1.769.313
1960 < 1970	1.326.216	1.494.966	1.663.716	1.832.466
1970 < 1980	1.392.527	1.561.277	1.730.027	1.898.777
1980 < 1990	1.462.153	1.630.903	1.799.653	1.968.403
1990 < 2000	1.535.261	1.704.011	1.872.761	2.041.511

Type de logement : maison 1 chambre
 Valeur de base du logement : 1.420.825
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 201.250

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.420.825	1.622.075	1.823.325	2.024.575
1920 < 1930	1.491.866	1.693.116	1.894.366	2.095.616
1930 < 1940	1.566.460	1.767.710	1.968.960	2.170.210
1940 < 1950	1.644.783	1.846.033	2.047.283	2.248.533
1950 < 1960	1.727.022	1.928.272	2.129.522	2.330.772
1960 < 1970	1.813.373	2.014.623	2.215.873	2.417.123
1970 < 1980	1.904.041	2.105.291	2.306.541	2.507.791
1980 < 1990	1.999.243	2.200.493	2.401.743	2.602.993
1990 < 2000	2.099.206	2.300.456	2.501.706	2.702.956
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.065.619	1.216.556	1.367.494	1.518.431
1920 < 1930	1.118.900	1.269.837	1.420.775	1.571.712
1930 < 1940	1.174.845	1.325.782	1.476.720	1.627.657
1940 < 1950	1.233.587	1.384.524	1.535.462	1.686.399
1950 < 1960	1.295.266	1.446.204	1.597.141	1.748.079
1960 < 1970	1.360.030	1.510.967	1.661.905	1.812.842
1970 < 1980	1.428.031	1.578.969	1.729.906	1.880.844
1980 < 1990	1.499.433	1.650.370	1.801.308	1.952.245
1990 < 2000	1.574.404	1.725.342	1.876.279	2.027.217

Type de logement : maison 2 chambres
 Valeur de base du logement : 1.593.325
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 258.750

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.593.325	1.852.075	2.110.825	2.369.575
1920 < 1930	1.672.991	1.931.741	2.190.491	2.449.241
1930 < 1940	1.756.641	2.015.391	2.274.141	2.532.891
1940 < 1950	1.844.473	2.103.223	2.361.973	2.620.723
1950 < 1960	1.936.696	2.195.446	2.454.196	2.712.946
1960 < 1970	2.033.531	2.292.281	2.551.031	2.809.781
1970 < 1980	2.135.208	2.393.958	2.652.708	2.911.458
1980 < 1990	2.241.968	2.500.718	2.759.468	3.018.218
1990 < 2000	2.354.067	2.612.817	2.871.567	3.130.317
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.194.994	1.389.056	1.583.119	1.777.181
1920 < 1930	1.254.743	1.448.806	1.642.868	1.836.931
1930 < 1940	1.317.481	1.511.543	1.705.606	1.899.668
1940 < 1950	1.383.355	1.577.417	1.771.480	1.965.542
1950 < 1960	1.452.522	1.646.585	1.840.647	2.034.710
1960 < 1970	1.525.148	1.719.211	1.913.273	2.107.336
1970 < 1980	1.601.406	1.795.468	1.989.531	2.183.593
1980 < 1990	1.681.476	1.875.539	2.069.601	2.263.664
1990 < 2000	1.765.550	1.959.613	2.153.675	2.347.738

Type de logement : appartement 3 chambres
 Valeur de base du logement : 1.535.500
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 275.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.535.500	1.810.500	2.085.500	2.360.500
1920 < 1930	1.612.275	1.887.275	2.162.275	2.437.275
1930 < 1940	1.692.889	1.967.889	2.242.889	2.517.889
1940 < 1950	1.777.533	2.052.533	2.327.533	2.602.533
1950 < 1960	1.866.410	2.141.410	2.416.410	2.691.410
1960 < 1970	1.959.730	2.234.730	2.509.730	2.784.730
1970 < 1980	2.057.717	2.332.717	2.607.717	2.882.717
1980 < 1990	2.160.603	2.435.603	2.710.603	2.985.603
1990 < 2000	2.268.633	2.543.633	2.818.633	3.093.633
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.151.625	1.357.875	1.564.125	1.770.375
1920 < 1930	1.209.206	1.415.456	1.621.706	1.827.956
1930 < 1940	1.269.667	1.475.917	1.682.167	1.888.417
1940 < 1950	1.333.150	1.539.400	1.745.650	1.951.900
1950 < 1960	1.399.807	1.606.057	1.812.307	2.018.557
1960 < 1970	1.469.798	1.676.048	1.882.298	2.088.548
1970 < 1980	1.543.288	1.749.538	1.955.788	2.162.038
1980 < 1990	1.620.452	1.826.702	2.032.952	2.239.202
1990 < 2000	1.701.475	1.907.725	2.113.975	2.320.225

Type de logement : appartement 4 chambres
 Valeur de base du logement : 1.685.500
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 325.000

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.685.500	2.010.500	2.335.500	2.660.500
1920 < 1930	1.769.775	2.094.775	2.419.775	2.744.775
1930 < 1940	1.858.264	2.183.264	2.508.264	2.833.264
1940 < 1950	1.951.177	2.276.177	2.601.177	2.926.177
1950 < 1960	2.048.736	2.373.736	2.698.736	3.023.736
1960 < 1970	2.151.173	2.476.173	2.801.173	3.126.173
1970 < 1980	2.258.731	2.583.731	2.908.731	3.233.731
1980 < 1990	2.371.668	2.696.668	3.021.668	3.346.668
1990 < 2000	2.490.251	2.815.251	3.140.251	3.465.251
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.264.125	1.507.875	1.751.625	1.995.375
1920 < 1930	1.327.331	1.571.081	1.814.831	2.058.581
1930 < 1940	1.393.698	1.637.448	1.881.198	2.124.948
1940 < 1950	1.463.383	1.707.133	1.950.883	2.194.633
1950 < 1960	1.536.552	1.780.302	2.024.052	2.267.802
1960 < 1970	1.613.379	1.857.129	2.100.879	2.344.629
1970 < 1980	1.694.048	1.937.798	2.181.548	2.425.298
1980 < 1990	1.778.751	1.022.501	2.266.251	2.510.001
1990 < 2000	1.867.688	2.111.438	2.355.188	2.596.938

Type de logement : maison 3 chambres
 Valeur de base du logement : 1.765.825
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 316.250

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.765.825	2.082.075	2.398.325	2.714.575
1920 < 1930	1.854.116	2.170.366	2.486.616	2.802.866
1930 < 1940	1.946.822	2.263.072	2.579.322	2.895.572
1940 < 1950	2.044.163	2.360.413	2.676.663	2.992.913
1950 < 1960	2.146.371	2.462.621	2.778.871	3.095.121
1960 < 1970	2.253.690	2.569.940	2.886.190	3.202.440
1970 < 1980	2.366.374	2.682.624	2.998.874	3.315.124
1980 < 1990	2.484.693	2.800.943	3.117.193	3.433.443
1990 < 2000	2.608.928	2.925.178	3.241.428	3.557.678
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.324.369	1.561.556	1.798.744	2.035.931
1920 < 1930	1.390.587	1.627.775	1.864.962	2.102.150
1930 < 1940	1.460.117	1.697.304	1.934.492	2.171.679
1940 < 1950	1.533.122	1.770.310	2.007.497	2.244.685
1950 < 1960	1.609.778	1.846.966	2.084.153	2.321.341
1960 < 1970	1.690.267	1.927.455	2.164.642	2.401.830
1970 < 1980	1.774.781	2.011.968	2.249.156	2.486.343
1980 < 1990	1.863.520	2.100.707	2.337.895	2.575.082
1990 < 2000	1.956.696	2.193.883	2.431.071	2.668.258

Type de logement : maison 4 chambres
 Valeur de base du logement : 1.938.325
 Augmentation par décade : 5%
 Accroissement de base de degré de confort : 373.750

	0	1	2	3
0000 < 1920	1.938.325	2.312.075	2.685.825	3.059.575
1920 < 1930	2.035.241	2.408.991	2.782.741	3.156.491
1930 < 1940	2.137.003	2.510.753	2.884.503	3.258.253
1940 < 1950	2.243.853	2.617.603	2.991.353	3.365.103
1950 < 1960	2.356.046	2.729.796	3.103.546	3.477.296
1960 < 1970	2.473.848	2.847.598	3.221.348	3.595.098
1970 < 1980	2.597.541	2.971.291	3.345.041	3.718.791
1980 < 1990	2.727.418	3.101.168	3.474.918	3.848.668
1990 < 2000	2.863.789	3.237.539	3.611.289	3.985.039
Zone dégradée	0	1	2	3
0	1.453.744	1.734.056	2.014.369	2.294.681
1920 < 1930	1.526.431	1.806.743	2.087.056	2.367.368
1930 < 1940	1.602.752	1.883.065	2.163.377	2.443.690
1940 < 1950	1.682.890	1.963.203	2.243.515	2.523.828
1950 < 1960	1.767.035	2.047.347	2.327.660	2.607.972
1960 < 1970	1.855.386	2.135.699	2.416.011	2.696.324
1970 < 1980	1.948.156	2.228.468	2.508.781	2.789.093
1980 < 1990	2.045.563	2.325.876	2.606.188	2.886.501
1990 < 2000	2.147.842	2.428.154	2.708.467	2.988.779

BIJLAGE 5

Type huurcontract bij renovatie

Tussen :
 (sociale benaming en adres van de maatschappij(en)-verhuurder(s))
 en
 (naam, voornaam, adres van de huurder(s))

.....
 is het volgende overeengekomen :

1. Voorwerp

Artikel 1. Het gehuurde goed bestemd voor bewoning is :

het huis gelegen te (straat, nummer, gemeente) (1)

het appartement nr, verdieping links-rechts, gelegen te

..... (straat, nummer, gemeente),

met (kelders, garages, tuin,...) (1).

De ruimten zijn toegewezen als hoofdverblijf van de huurder.

2. Renovatie

Art. 2. § 1. De huurder verbindt zich er toe om, volgens de modaliteiten en binnen de voorziene termijnen, de renovatiewerken die in de bijlage van deze overeenkomst zijn opgenomen, uit te voeren.

§ 2. Rekening houdend met de hoge kostprijs ervan wordt er vanaf heden gepreciseerd dat de herstelwerkzaamheden aan het dak niet/wel (1) voorzien zijn, volgens de beschrijving in de bijlage.

§ 3. De waarde van de werkzaamheden - materialen en arbeid maken het voorwerp uit van een dubbele schatting die opgesteld wordt door

(instelling voor technische bijstand die de lijst met de uit te voeren werken heeft opgesteld) :

■ een « normale » schatting in de veronderstelling dat er geen verborgen gebreken zijn, voor een bedrag van BF

■ een « ruime » schatting die rekening houdt met dergelijke gebreken, voor een bedrag van BF

§ 4. Wanneer het bestaan van verborgen gebreken de ruime schatting achteraf rechtvaardigt, zullen de artikelen 8 tot 11 van toepassing zijn.

Art. 3. De renovatiewerken, die op kosten van de huurder uitgevoerd zijn, zijn door de verhuurder stelselmatig verworven al naargelang het verbruik van de materialen en hun integratie ervan in het gehuurde goed.

3. Huur

a) Huurprijs

Art. 4. Overeenkomstig de geldende reglementering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de basishuurprijs vastgesteld op BF per maand.

De reële huurprijs (reële huurprijs = basishuurprijs verhoogd of verminderd op basis van de inkomsten en de gezinssamenstelling, geen rekening houdend met subsidies, verminderingen en/of toelagen die aan de huurder en/of aan een lid van zijn gezin verleend zouden worden krachtens een specifieke reglementering, wordt vastgesteld op BF, voor de eerste maand (.....) en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst. De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige moet die slechts door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

Wanneer hij echter minder hoog is, treedt hij in werking op het ogenblik dat bepaald wordt door de geldende reglementering ; wanneer deze huurverlaging nochtans het gevolg is van een feit of een omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst meegedeeld moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder treedt de verminderde huurprijs in werking op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin de kennisgeving gebeurde.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekening-nummer van de instelling die door de maatschappij-verhuurder wordt aangeduid (enkel deze wijze van betaling is delgend).

De kosten voor de storting of de overschrijving vallen ten laste van de huurder.

De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudige vraag van de maatschappij-verhuurder.

b) Opheffing van de huurprijs

Art. 5. Wanneer de gehuurde plaats tijdelijk onbewoonbaar is (doordat ze verwaarloosd is en/of door de aard van de overeengekomen werkzaamheden) zal er geen huurprijs verschuldigd zijn voor de eerste huurmaanden.

(1) Schrappen wat niet past

c) Bepaling van de sancties

Art. 6. Elke huurprijs en de provisie voor lasten die niet betaald zijn vóór de van de lopende maand zal van rechtswege leiden tot een interest die 1% hoger ligt dan de wettelijke interestvoet, hetzij% op jaarbasis of % per maand, waarbij elke begonnen maand volledig betaald moet worden.

Art. 7. In het geval dat door de schuld van de huurder een schijf van de werken niet volledig afgewerkt is binnen een termijn van drie maanden na de overeengekomen vervaldatum wordt de huurprijs verhoogd met 10% tot op het ogenblik dat de vertraging tenietgedaan is.

d) Onvoorziene omstandigheden

Art. 8. § 1. In het geval dat de voorziene bijkomende kosten van de werken of van een gedeelte van de werken meer dan 15% van de oorspronkelijke (normale of ruime) schatting bedragen vooraf aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, kan elk van de partijen alleen besluiten dat de werken geen doorgang zullen vinden.

§ 2. De huurder is verplicht om de maatschappij-verhuurder in te lichten over de voorziene bijkomende kosten op basis van de gegevens in zijn bezit (benaderend bestek - evaluatie van zijn arbeid). Hij kondigt haar tegelijkertijd aan of hij van plan is de werken uit te voeren of niet.

Art. 9. Wanneer de huurder verklaart de werken te willen uitvoeren, kan de verhuurder :

Hetzij de uitvoering van de werken aanvaardt. In dat geval kan de maatschappij-verhuurder kiezen tussen de volgende mogelijkheden :

- de verlenging van de huurovereenkomst met een maand per schijf (van 4.000 BF) van vrijkomende kosten. In dat geval zal de huurder niettemin een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst indien hij dat wenst ;
- de terugbetaling van de bijkomende kosten aan de huurder door ze te verrekenen met de huurgelden die nog moeten vervallen.

Hetzij de uitvoering van de werken weigert. Wanneer de maatschappij-verhuurder geen gevolg geeft aan de informatie en aan de beslissing van de huurder binnen een termijn van een maand wordt zij geacht de werken te weigeren.

Art. 10. Wanneer voor de uitvoering van de volledige overeengekomen werken of van een gedeelte ervan een bouwvergunning nodig is en deze niet verkregen kan worden, wordt de huurder ontslagen van de verplichting om ze uit te voeren.

Art. 11. Wanneer de huurder beslist om de werken niet uit te voeren, wordt het bedrag van de huurprijs verhoogd met BF per schijf van BF niet-uitgevoerde werken. Het bedrag van de huurprijs daarentegen wordt niet verhoogd wanneer het de maatschappij-verhuurder is die beslist om de werken niet uit te voeren.

4. Plaatsbeschrijving.

Art. 12. Er wordt een contradictoire gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voor de ingenottreding van de huurder. Deze plaatsbeschrijving wordt in gezamenlijk akkoord toegewezen aan (instelling belast met de bepaling van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden) tegen de forfaitaire kostprijs van BF, te delen door twee tussen de partijen.

Art. 13. Na de uitvoering van elke fase van de uit te voeren werken wordt een proces-verbaal van ontvangst opgesteld door (instelling die belast is met de supervisie over de werken) en medeondertekend voor akkoord door de maatschappij-verhuurder en de huurder. Het proces-verbaal vormt een aanhangsel aan de plaatsbeschrijving bij het betreden van de woning.

In het geval dat er geen akkoord is, wordt het geschil voor de vrederechter gebracht ten verzoeken van de meest gereede partij.

Art. 14. De huurder verbindt er zich toe om zowel de maatschappij-verhuurder als (instelling die toezicht houdt op de werken en die de waarborg levert) de uitvoering van zijn verplichtingen te laten controleren, meer bepaald met betrekking tot de overeengekomen renovatiewerkzaamheden. Met dit doel verleent hij toegang tot de gehuurde ruimten na het overeengekomen verstrijken van elke schijf van werken en bovendien ten minste een keer per trimester indien hem dat gevraagd wordt.

Art. 15. Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt op initiatief van de meest gereede partij een contradictoire plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning opgesteld tussen de twee partijen en de borg (zie artikel 16). Indien er geen akkoord komt over het bedrag van de huurschade wordt in onderlinge overeenstemming een expert aangesteld om de eventuele huurschade te beschrijven en het bedrag te schatten.

5. Borg.

Art. 16. (identificatie van de openbare of privé-instelling die borg staat voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurder) stelt zich hoofdelijk borg voor de verplichtingen van de huurder tot een bedrag dat gelijk is aan drie maanden basishuurprijs, aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt de borg hoofdelijk met de huurder gehouden voor het bedrag hierboven om te betalen aan de maatschappij-verhuurder binnen 15 dagen na haar vraag :

- de niet-betwiste bedragen die de huurder nog schuldig is ;
- het bedrag van de huurschade vastgesteld in onderlinge overeenstemming of door een deskundige aangeduid, onverminderd de rechten van de partijen en de borg, om het eventuele geschil voor te leggen aan de bevoegde vrederechter.

6. Onderhoud en herstellingen.

Art. 17. De herstellingen die bekend zijn als ten laste van de huurder en het dagelijks onderhoud vallen ten laste van de huurder .

De andere herstellingen vallen ten laatste van de maatschappij-verhuurder, ongeacht het feit dat ze voortkomen uit normaal gebruik, slijtage, overmacht of door een fout van het geheel. De herstellingen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een fout van de huurder blijven nochtans te zijn laste. Dat geldt ook voor herstellingen die noodzakelijk zijn door :

- het niet-overeenstemmen van de werken die de huurder moet uitvoeren ;
- een verborgen gebrek van deze werken ;
- schade ten gevolge van de uitvoering van deze werken vallen uitsluitend ten laste van de huurder;
- de huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder in te lichten over elke herstelling te haren laste, zodra hij daar kennis van heeft.

7. Lasten.

Art. 18. Vallen ten laste van de huurder : het abonnement voor de aansluiting en het verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, verwarming van de gehuurde ruimten, de belasting op het ophalen van huisvuil en de huurkosten en onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Als provisie voor deze kosten stort de huurder maandelijks de som van BF aan de maatschappij-verhuurder.

Minstens één keer per jaar wordt er een gedetailleerde afrekening van de kosten naar de huurder gestuurd. Deze mag vragen om de rekeningen te onderzoeken en kan bewijsstukken eisen. Bij ontvangst van de afrekening stort de maatschappij-verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte provisie en de reële kosten.

Art. 19. In voorkomend geval vallen de kosten voor de installatie van meters, de aansluiting en transformatie van de distributie van water, gas en elektriciteit eveneens ten laste van de huurder. De kosten, indien er zijn geweest, worden in ieder geval opgenomen in het bedrag van de renovatiekosten.

Art. 20. De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder.

Ten titel van informatie bedraagt de laatste afrekening BF.

Genot van het gehuurde goed - Verhuring en onderverhuring

Art. 21. De maatschappij-verhuurder waarborgt de huurder het rustige genot van het gehuurde goed. In het bijzonder zal zij afzien van elke belemmering van de goede uitvoering van de werken.

Art. 22. De huurder mag zijn huurovereenkomst niet afstaan, noch het geheel of een gedeelte van de woning onderverhuren. De gehuurde ruimten mogen slechts betrokken worden door de huurders en de personen die, in strikte zin, deel uitmaken van zijn gezin, behalve in geval van uitzonderlijke huisvesting.

9. Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst.

Art. 23. De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst mits inachtneming van een voorafgaande opzegging van drie maanden, per aangetekende brief, zonder daar een reden voor op te geven. In dat geval blijven de werken verworven door de maatschappij-verhuurder, zonder vergoeding. De huurder is bovendien een vergoeding schuldig van % van het bedrag van de werken die nog uitgevoerd moeten worden op de dag van de beëindiging van de overeenkomst. (Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer er werken uitgevoerd werden voor een prijs die minstens equivalent is). Indien de huurder zich kan beroepen op vrijstelling zal hij een gedeelte van de prijs van de uitgevoerde werken recupereren.

Art. 24. De maatschappij-verhuurder kan haar beslissing om de overeenkomst te beëindigen kenbaar maken in een aangetekende brief. In dat geval zal aan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst toegekend worden die gelijk is aan een maand per volledige schijf overeen te komen werken die contractueel ten laste van de huurder vallen.

10. Verzekeringen.

Art. 25. De huurder verzekert zijn verantwoordelijkheid inzake brand, verhaal van de burea, waterschade en inzake risico's die verbonden zijn met de uitvoering van de werken.

De maatschappij-verhuurder en de instelling die borg staat, kunnen te allen tijde vragen om de verzekeringspolissen te tonen en zij kunnen binnen 8 dagen alle werkzaamheden laten stoppen wanneer de risico's niet gedekt zijn.

11. Registratie

Art. 26. Het huurcontract moet door de maatschappij-verhuurder geregistreerd worden. De kosten van de registratie worden gelijk verdeeld over de partijen.

12. Bijlage.

Art. 27. De bijlage bij deze overeenkomst maakt er integraal deel van uit. De partijen verklaren bovendien dat zij voor de ondertekening van deze overeenkomst kennis hebben genomen van de verklarende nota.

13. Gemeenrecht.

Art. 28. De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst, in die mate dat er niet wordt afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappijen en van haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst die zij niet verbiedt.

Opgemaakt te in vier exemplaren, waarvan één voor de registratie.

Voor de maatschappij-verhuurder :

De huurder,

De controle-instelling die borg staat,

ANNEXE 5

Contrat-type de bail à réhabilitation

Entre :
(dénomination sociale et adresse de la ou des société(s) bailleuse(s).

et

(nom, prénom, adresse du ou des locataires)

Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet

Article 1^{er}. Le bien loué à usage d'habitation est :

la maison située à (n°, rue, commune) (1)

l'appartement n°.....,e étage gauche - droit, situé à

..... (n°, rue, commune),

avec (caves, garage, jardin,...) (1)

Les lieux sont affectés au logement principal du locataire.

2. Réhabilitation

Art. 2. § 1^{er}. Le locataire s'engage à exécuter, selon les modalités et dans les délais prévus, les travaux de réhabilitation repris dans l'annexe du présent contrat.

§ 2. Compte tenu de leur coût élevé, il est précisé, dès à présent que les travaux de réfection de toiture sont/ne sont pas (1) prévus suivant descriptif de l'annexe.

§ 3. La valeur des travaux - matériaux et main d'œuvre - a fait l'objet d'une double estimation établie par

(organisme d'assistance technique qui a établi la liste des travaux à exécuter) :

■ une estimation « normale » supposant l'absence de dégradations occultes, pour un montant de

■ une estimation « forcée » tenant compte de telles dégradations pour un montant de

§ 4. Si l'existence de dégradation occulte justifie ultérieurement l'estimation forcée, il sera fait application des articles 8 à 11.

Art. 3. Les travaux de réhabilitation effectués aux frais du locataire sont acquis au bailleur au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au bien loué.

3. Loyer

a) Montant du loyer.

Art. 4. Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer de base est fixé à FB par mois.

Le loyer réel (loyer réel = loyer de base augmenté ou diminué sur base des revenus et de la composition du ménage, compte non tenu des subventions, réductions et/ou membres du ménage en vertu d'une réglementation spécifique, est fixé à FB, pour le premier mois (.....) et est payable à l'entrée en vigueur du contrat. La société bailleuse avertit par simple lettre le locataire de toute modification du loyer de base ou du loyer réel.

Si le nouveau loyer réel est plus élevé que le précédent, il n'est dû par le locataire qu'à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la notification.

Par contre, s'il est moins élevé, il entre en vigueur au moment fixe par la réglementation en vigueur ; cependant, si cette diminution du loyer est la conséquence d'un fait ou d'une circonstance qui, conformément aux dispositions du présent contrat, doit être communiquée par le locataire à la société bailleuse, le loyer diminué entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel la communication a été faite.

Le loyer est payable par anticipation avant le dixième jour de chaque mois au numéro de compte de l'organisme indiqué par la société bailleuse. (Seul ce mode de paiement est libératoire).

Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Le locataire est tenu de produire la preuve de ses paiements sur simple demande de la société bailleuse.

b) Suppression du loyer

Art. 5. Si les lieux loués sont provisoirement inhabitables (en raison de leur état d'abandon et/ou de la nature des travaux convenus), aucun loyer ne sera dû pour les premiers mois de location.

(1) Biffer les mentions inutiles

c) Modalités de sanction

Art. 6. Tout loyer et provisions pour charges, non payés pour le du mois en cours produira de plein droit un intérêt à un taux supérieur de 1% au taux légal soit% sur base annuelle ou% par mois, tout mois entamé étant dû en entier.

Art. 7. Au cas où, par fait du locataire, une tranche de travaux n'est pas complètement achevée dans un délai de trois mois après l'échéance convenue, le loyer est majoré de 10% jusqu'au moment où le retard est comblé.

d) Imprévisions

Art. 8. § 1^{er}. Au cas où le supplément de coût prévisible des travaux ou d'une tranche des travaux excède de 15% l'estimation initiale (normale ou forcée), préalablement adaptée à l'indice des prix à la consommation, chacune des parties peut décider seule que les travaux n'auront pas lieu.

§ 2. Le locataire est tenu d'informer la société bailleuse du supplément de coût prévisible sur base des données en sa possession (devis estimatif - évaluation de sa main-d'œuvre). Il lui annonce en même temps s'il a l'intention d'effectuer ou non les travaux.

Art. 9. Si le locataire déclare vouloir effectuer les travaux, le bailleur peut :

- soit accepter l'exécution des travaux. Dans ce cas, la société bailleuse peut choisir entre les deux options suivantes :

la prolongation du bail à raison d'un mois par tranche (de 4.000 FB) de coût supplémentaire. Dans ce cas, le locataire pourra néanmoins mettre fin au bail quand il le souhaite ;

la restitution du supplément de coût au locataire, par imputation sur les loyers restant à échoir.

- Soit refuser l'exécution des travaux. A défaut pour la société bailleuse de donner suite à l'information et à la décision du locataire dans un délai d'un mois, elle est présumée refuser les travaux.

Art. 10. Lorsque l'exécution de tout ou partie des travaux convenus requiert l'obtention d'un permis de bâtir et que celui-ci ne peut être obtenu, le locataire est dispensé de leur exécution.

Art. 11. Lorsque le locataire décide de ne pas exécuter les travaux le montant du loyer est augmenté deFB par tranche deFB des travaux non effectués. Par contre le montant du loyer n'est pas augmenté si c'est la société bailleuse qui décide de ne pas exécuter les travaux.

4. Etats des lieux

Art. 12. Un état des lieux détaillé est établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance du locataire.

Cet état des lieux est confié de commun accord à(organisme chargé de définir les travaux de rénovation à exécuter) au coût forfaitaire deFB à partager par moitié entre les parties.

Art. 13. Après exécution de chaque phase des travaux à exécuter, un procès-verbal est établi par(organisme chargé de la supervision des travaux) et contresigné pour accord par la société bailleuse et par le locataire. Le procès-verbal vaut avenant à l'état des lieux d'entrée.

En cas de désaccord, le litige est porté devant le juge de paix par la partie la plus diligente.

Art. 14. Le locataire s'engage à permettre tant à la société bailleuse qu'à(organisme qui supervise les travaux et fournit la garantie) d'exercer un contrôle sur l'exécution de ses obligations, notamment quant à la rénovation convenue. A cette fin, il donne accès aux lieux loués à l'échéance convenue de chaque tranche de travaux et, en outre, au moins une fois par trimestre, si la demande lui en est faite.

Art. 15. A l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre les deux parties et la caution (voir article 16) à l'initiative de la partie la plus diligente. Si aucun accord n'intervient quant au montant des dégâts locatifs, un expert est désigné de commun accord pour décrire les éventuels dégâts locatifs et en évaluer le montant.

5. Garantie

Art. 16.(identification de l'organisme public ou privé cautionnant l'exécution des obligations du locataire) se porte caution solidaire des obligations du locataire jusqu'à concurrence d'un montant équivalant à trois loyers mensuels de base, adaptés à l'indice des prix à la consommation.

A l'expiration du contrat, la caution est tenue solidairement avec le locataire à concurrence du montant ci-dessus de payer à la société bailleuse dans les 15 jours de sa demande :

- les montants non contestés encore dus par le locataire ;
- le montant des dégâts locatifs tel que fixé de commun accord ou par l'expert désigné sans préjudice au droit des parties et de la caution de soumettre le litige éventuel au juge de paix compétent ;

6. Entretien et réparations

Art. 17. Les réparations réputées locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les autres réparations sont à charge de la société bailleuse, qu'elles résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un défaut de l'ensemble.

Les réparations nécessitées par une faute du locataire restent néanmoins à sa charge. Par ailleurs, les réparations nécessitées par :

- la non conformité des travaux incombant du locataire ;
- un défaut caché de ces travaux ;
- des dégâts consécutifs à l'exécution de ces travaux sont à la charge exclusive du locataire ;
- le locataire s'engage à informer la société bailleuse de toute réparation à charge de celle-ci, dès qu'il en aura eu connaissance.

7. Charges

Art. 18. Sont à charge du locataire : l'abonnement aux distribution et consommation d'eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, chauffage des parties louées, la taxe sur l'enlèvement des immondices et les frais locatifs et d'entretien relatifs aux parties communes.

A titre de provision sur ces charges, le locataire verse mensuellement à la société bailleresse une somme de FB.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges est adressé au locataire. Celui-ci peut demander d'examiner les comptes et exiger la production de justificatifs. A la réception du décompte, la société bailleresse ou le locataire verse à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Art. 19. Sont aussi à charge du locataire, le cas échéant, les frais d'installation de compteurs, de raccordement et de transformation de distribution d'eau, de gaz et d'électricité. Les frais sont, toutefois repris, s'il y a lieu, dans le montant des frais de rénovation.

Art. 20. Le précompte immobilier est à charge de la société bailleresse. A titre d'information, le montant du dernier décompte enrôlé était deFB.

Jouissance des lieux - Location et sous-location

Art. 21. La société bailleresse garantit au locataire la paisible jouissance des lieux loués. En particulier, il s'abstiendra de toute entrave à la bonne exécution des travaux.

Art. 22. Le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie. Les lieux loués ne peuvent être occupés, sauf hébergement occasionnel, que par les locataires et les personnes faisant, au sens strict, partie de son ménage.

9. Fin anticipé du bail

Art. 23. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée sans devoir justifier d'aucun motif. Dans ce cas, les travaux resteront acquis à la société bailleresse sans compensation. Le locataire est en outre, redevable d'une indemnité égale à du montant des travaux restant à effectuer au jour de la fin du contrat. (Cette indemnité n'est pas due lorsque des travaux ont été exécutés pour un prix au moins équivalent). Si le locataire peut se prévaloir d'une cause d'exonération, il récupérera une partie du prix des travaux exécutés.

Art. 24. La société bailleresse peut notifier par lettre recommandée motivée sa décision de mettre fin au contrat.

Dans ce cas, le locataire se verra octroyer une prorogation du bail équivalant à un mois par tranche complète à convenir de travaux contractuellement prise en charge par le locataire.

10. Assurances

Art. 25. Le locataire assure sa responsabilité en matière d'incendie, recours des voisins, dégâts des eaux et pour les risques liés à l'exécution des travaux.

La société bailleresse et l'organisme garant peuvent en tout temps exiger la production des polices d'assurances et faire arrêter tous travaux dans les 8 jours si les risques ne sont pas couverts.

11. Enregistrement

Art. 26. Le bail doit être enregistré par la société bailleresse. Les frais d'enregistrement sont partagés à parts égales entre les parties.

12. Annexe

Art. 27. L'annexe au présent contrat en fait partie intégrante. Les parties déclarent, en outre, avoir pris connaissance de la notice explicative préalablement à la signature du présent contrat.

13. Droit commun

Art. 28. La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas.

Fait à en quatre exemplaires, dont un est destiné à l'enregistrement.

Pour la société bailleresse :

Le locataire,

L'organisme de contrôle garant,

Gezien de bijlagen I, II, III, IV en V om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE
De Staatssecretaris,
E. TOMAS

Vu les annexes I, II, III, IV et V pour être annexées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Le Ministre-Président,
Ch. PICQUE
Le Secrétaire d'Etat,
E. TOMAS