

Bij besluit van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn namens de Vlaamse minister bevoegd voor de bijstand aan personen, van 18 november 2004 wordt bepaald :

De erkenning onder nummer PE 1267 van het rusthuis «Le Belvédère», Lange Haagstraat 21, te 1630 Linkebeek, beheerd door de C.V. «S.I.D.», F.D. Rooseveltlaan 120, te 1050 Brussel wordt verlengd met ingang van 1 juni 2004 tot en met 31 mei 2014 voor maximaal 25 woongelegenheden.

Tegen dit besluit kan door elke belanghebbende met een aangetekende brief een vordering tot schorsing en/of een beroep tot nietigverklaring worden ingediend bij de Raad van State binnen de 60 dagen na kennisgeving van deze beslissing.

Bij besluit van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn namens de Vlaamse minister bevoegd voor de bijstand aan personen, van 19 november 2004 wordt bepaald :

Aan de V.Z.W. «Verpleegtehuis Godtsvelde», Hospitaalstraat 29 te 8610 Kortemark wordt de voorafgaande vergunning verleend voor het wijzigen van de capaciteit van het rusthuis «Verpleegtehuis Godtsvelde», zelfde adres, door de uitbreiding met 30 woongelegenheden zodat de totale huisvestingscapaciteit 90 woongelegenheden zal bedragen.

Deze voorafgaande vergunning geldt voor vijf jaar en deze geldigheidsduur kan éénmalig verlengd worden met drie jaar op voorwaarde dat uiterlijk twee maanden voor het verstrijken ervan een ontvankelijke aanvraag voor het verkrijgen van een verlenging van de verleende voorafgaande vergunning bij de administratie wordt ingestuurd.

Als de initiatiefnemer binnen de geldigheidsduur van de voorafgaande vergunning de werken die nodig zijn om het initiatief te verwezenlijken niet heeft aangevat, vervalt de voorafgaande vergunning van rechtswege.

Als het initiatief twaalf jaar na datum van de beslissing van de minister die de voorafgaande vergunning verleent slechts gedeeltelijk verwezenlijkt werd, vervalt de voorafgaande vergunning voor de niet-gerealiseerde opnamemogelijkheden.

Tegen dit besluit kan door elke belanghebbende met een aangetekende brief een vordering tot schorsing en/of een beroep tot nietigverklaring worden ingediend bij de Raad van State binnen de 60 dagen na kennisgeving van deze beslissing.

Bij besluit van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn namens de Vlaamse minister bevoegd voor de bijstand aan personen, van 19 november 2004 wordt bepaald :

De erkenning onder nummer CE 201 van het rusthuis «Het Pardoën», Akademiestraat 1, te 8940 Wervik, beheerd door het O.C.M.W. van Wervik, wordt verlengd met ingang van 1 oktober 2003 tot en met 30 september 2009 voor maximaal 90 woongelegenheden.

Een afwijking op de erkenningsnorm 2.2.13., vervat in de bijlage B van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985, voornoemd, met betrekking tot het feit dat er tenminste één lig-, zit- of stortbad per 20 personen voorhanden moet zijn, wordt toegestaan voor de duur van de erkenningstermijn, zoals bepaald in artikel 1.

Tegen dit besluit kan door elke belanghebbende met een aangetekende brief een vordering tot schorsing en/of een beroep tot nietigverklaring worden ingediend bij de Raad van State binnen de 60 dagen na kennisgeving van deze beslissing.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[C - 2004/36800]

10 JUNI 2004. — Ministerieel besluit tot vaststelling van het model van huurcontract, onderhuurcontract en renovatiehoofdhuurcontract, bedoeld in artikelen 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 56 tot 58;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, inzonderheid op artikel 4 en 5;

Besluit :

Artikel 1. Elk erkend sociaal verhuurkantoor gebruikt voor de onderverhuuring of verhuuring van de door hem beheerde woningen het model van huurcontract, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

Art. 2. Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of woningen die in beheer zijn genomen waarbij het sociaal verhuurkantoor als lasthebber optreedt, worden de woorden hoofdhuurder en onderhuurder in het model van huurcontract, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit, vervangen door respectievelijk verhuurder en huurder. Deel drie van het model van huurcontract is in dat geval niet van toepassing.

Art. 3. § 1. Het sociaal verhuurkantoor sluit met de huurder of onderhuurder een huur- of onderhuurcontract af voor een periode van 9 jaar.

In afwijking van het eerste lid kan het sociaal verhuurkantoor een kortlopend huur- of onderhuurcontract aanbieden in de volgende gevallen :

1° wanneer het sociaal verhuurkantoor, op basis van onder meer sociale verslagen, verstrekt door een erkende welzijnsdienst, lokaal bestuur of huisvestingsdienst, omstandig aantoonde dat de kandidaat-huurder in de periode van zes jaar voorafgaandelijk aan de mogelijke toewijzing van een woning een zodanige negatieve woonhistoriek heeft opgebouwd dat kan worden getwijfeld dat hij zal voldoen aan zijn huurverplichtingen. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen korte duur de huur- of onderhuurovereenkomst niet is opgezegd, dan wordt dit contract omgezet in een negenjarig huur- of onderhuurcontract te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijke kortlopende huur- of onderhuurcontract.

2° wanneer de kandidaat-huurder een echtscheidingsprocedure, een procedure voor dringende en voorlopige maatregelen op basis van artikel 223 van het Burgerlijk Wetboek of een procedure gesteund op de wet van 28 januari 2003 tot toewijzing van de gezinswoning aan de echtgenoot of aan de wettelijk samenwonende die het slachtoffer is van fysieke gewelddaden vanwege zijn partner en tot aanvulling van artikel 410 van het Strafwetboek, heeft opgestart of wil opstarten;

3° wanneer het sociaal verhuurkantoor voor de woning in kwestie met de eigenaar-verhuurder een kortlopend hoofdhuurcontract heeft afgesloten. De mogelijkheid om een kortlopend onderhuurcontract af te sluiten kan slechts in het laatste jaar van het kortlopend hoofdhuurcontract. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen korte duur het onderhuurcontract niet is opgezegd, dan wordt dit contract omgezet in een negenjarig onderhuurcontract te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijke kortlopende onderhuurcontract.

§ 2. Het sociaal verhuurkantoor brengt de kandidaat-huurder op de hoogte van zijn gemotiveerde beslissing om een kortlopend huur- of onderhuurcontract aan te bieden. Het sociaal verhuurkantoor vermeldt uitdrukkelijk de motivaties tot en het aantal kortlopende huur- of onderhuurcontracten in het jaarverslag, bedoeld in artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

De toezichthouder kan onder meer op basis van het jaarverslag bijkomende informatie opvragen over de motivatie voor het afsluiten van kortlopende huur- of onderhuurcontracten. Wanneer wordt vastgesteld dat die motivatie onvoldoende is, kan de toezichthouder, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord, haar de mogelijkheid tot het aanbieden van kortlopende huur- of onderhuurcontracten voor een bepaalde termijn ontzeggen.

Art. 4. Wanneer een erkend sociaal verhuurkantoor renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden wenst op te nemen in een renovatiehuurovereenkomst moet zij het model van renovatiehoofdhuurcontract, gevoegd als bijlage 2 bij dit besluit, gebruiken.

Art. 5. De bij dit besluit gevoegde modellen worden gebruikt voor de huur-, onderhuur- en renovatiehoofdhuurcontracten die worden afgesloten na de inwerkingtreding van dit besluit.

Brussel, 10 juni 2004.

Bijlage 1

S.V.K.
Adres
Postn. Gemeente
Tel.
Fax.
Reknr.

MODEL-ONDERHUURCONTRACT 9 JAAR

De ondergetekende :
het SVK, (naam, adres, gemeente)

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

hierna genoemd de hoofdhuurder, ook wel het Sociaal Verhuurkantoor,
en

Dhr. en/of Mevr. (1) :

.....
.....

wonende te :

.....
.....

hierna genoemd de onderhuurder,
zijn overeengekomen wat volgt :

1. DE VERHURING

De hoofdhuurder geeft in huur aan de onderhuurder een woonhuis / appartement / studio / kamer (2), gelegen te
.....bestaande uit (3) :

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

Bij het gebruik van een of meerdere ruimten of voorzieningen gelden volgende regels : (4)

.....
.....

Werd de onderhuurder ingevolge onjuiste en/of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning toegelaten, dan is het huurcontract van rechtswege nietig, onverminderd het recht op schadevergoeding en dient het betrokken gezin de woning uiterlijk binnen de zes maanden te ontruimen.

Blijkt uit een onderzoek dat de onderhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatige voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen terug te storten aan de hoofdhuurder. Werden die verklaringen te kwader trouw gedaan, dan wordt de terugstorting verhoogd met de wettelijke interesten.

De onderhuurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar verbonden tot uitvoering van dit onderhuurcontract. De onderhuurder verklaart de woning tot zijn hoofdverblijfplaats te bestemmen en voor de uitvoering van dit contract woonst te kiezen in het gehuurde goed. Indien hij de woning verlaat, deelt hij kennis het nieuwe adres mee aan de hoofdhuurder.

De duur en de opzegmogelijkheden van dit onderhuurcontract hangen mede af van de opzegmogelijkheden en de resterende duur van het hoofdhuurcontract afgesloten tussen het sociaal verhuurkantoor en de eigenaar-verhuurder. De duur van deze onderhuur kan dus nooit de nog resterende duur van het hoofdhuurcontract overtreffen. De bepalingen van het hoofdhuurcontract zijn opgenomen in deel 3 van deze overeenkomst.(5)

2. BESTEMMING

De onderhuurder mag de woning voor hem en zijn gezin enkel tot hoofdverblijf bestemmen. Als bijlage bij dit huurcontract wordt een overzicht van de gezinsleden gevoegd, bevattende minstens een opsomming van alle gezinsleden, geboortedatum en de band met de onderhuurder.

De onderhuurder brengt de hoofdhuurder onmiddellijk op de hoogte van eventuele wijzigingen in de gezinssamenstelling. Ook het uitzonderlijk verstrekken voor enige tijd van onbetaalde logementen valt onder deze meldingsplicht. Onder geen beding mag de woning overbevolkt worden.

De onderhuurder mag in geen geval de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch overdragen. Op deze wijze zouden de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor omzeild worden, hetgeen indruist tegen de sociale opdracht van het sociaal verhuurkantoor.

3. ALGEMEEN

Zowel het hoofdhuurcontract als dit onderhuurcontract vallen onder toepassing van de Woninghuurwet. (6)

Voor alles wat met de uitvoering van dit onderhuurcontract verband houdt, dient de onderhuurder zich rechtstreeks te richten tot het Sociaal Verhuurkantoor, en niet tot de eigenaar-verhuurder.

DEEL 1 : Duur van de huur, huurprijs, waarborg, kosten,...
--

4. DUUR VAN DE HUUR

De huur van de onderhuurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op :...../...../.....

5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt..... euro per maand.

De huurprijs zal door de onderhuurder vóór de..... (7) van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer...../...../..... van de hoofdhuurder bij de post of de bank.

6. INDEXATIE (8)**A. Recht op indexatie**

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijzen. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan één maal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W., waarbij :

$$\text{wettelijk eisbare huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij :

- de basishuurprijs de naakte aanvangshuurprijs is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract is.

OF

B. uitsluiting van indexatie

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

OF

C. Beperking van de indexatie in de tijd

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

7. HUURPRIJSHERZIENING

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek ingeleid worden door de meest begunstigde partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

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

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Mocht de eigenaar-verhuurder op een huurprijsherziening aandringen dan zal de onderhuurder binnen de kortst mogelijke termijnen hiervan op de hoogte gebracht worden, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

8. WAARBORG (9)

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit het huurcontract voortvloeien.

A. Waarborg verschuldigd

De waarborg die de onderhuurder bij aanvang van het contract dient te betalen, bedraagt.....euro.

Deze waarborg wordt bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geblokkeerde rekening geplaatst.

Dit bedrag zal, samen met de gekapitaliseerde intrest, aan de onderhuurder worden terugbetaald, na verrekening van nog openstaande schulden en/of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade, bij het einde van het huurcontract.

De waarborg mag niet meer dan drie maanden huur bedragen, en zal als volgt voldaan worden :

A.1. Betaling bij aanvang

De waarborg wordt volledig betaald bij aanvang van het huurcontract.

OF

A.2. Gespreide betaling van de waarborg

De hoofdhuurder stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Deze gespreide betaling gebeurt in.... schijven van..... euro, voor de eerste keer tegen.. /../.... en dan telkenmale tegen de..... van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen.. /../.... betaald is

OF

B. Bankgarantie als waarborg

Bij wijze van waarborg wordt een schriftelijke bankgarantie gesteld, ten bedrage van .. euro, zonder evenwel het bedragequivalent van 3 maanden de huurprijs te kunnen overschrijden. Hieraan wordt ook voldaan wanneer een O.C.M.W. zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen zonder dat deze garantie evenwel het bedrag van drie maanden huur kan overtreffen.

OF

C. Geen waarborg verschuldigd

9. BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

De grondlasten (onroerende voorheffing) zijn ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De onderhuurder draagt de kosten van water-, gas- en electriciteitsverbruik, alsook de huurkosten voor de tellers.

De onderhuurder betaalt aan de hoofdhuurder een bijdrage voor de kosten en lasten die de hoofdhuurder voor rekening van de onderhuurder maakt.

Deze kosten omvatten (10) :

.....

.....

.....

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren : (11)

A. Vast Bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van . euro.

Iedere partij kan evenwel te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten

OF

B. Maandelijks Provisie

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage van euro.

Ieder jaar bezorgt de hoofdhuurder de onderhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de hoofdhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de onderhuurder evenals het nieuw bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

De onderhuurder kan op eenvoudig verzoek op het kantoor van het SVK inzage krijgen van de stukken die deze uitgaven staven.

10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De hoofdhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren door de eigenaar-verhuurder (art. 1719 en 1720 B.W.).

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Zowel de onderhuurder als de hoofdhuurder zullen die herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen.

De onderhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader.

De onderhuurder zal de hoofdhuurder verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

De onderhuurder mag geen structurele wijzigingen of verbeteringen in het gehuurde goed aanbrengen, zonder de uitdrukkelijke geschreven toestemming van de hoofdhuurder.

11. VERZEKERING

Gedurende de hele duur van de huur zal de hoofdhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt. (12)

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

12. AANPASSINGEN

Elke aanpassing van dit contract wat betreft huurprijs, opzegmogelijkheden en dergelijke, zal gebeuren volgens de voorziene wettelijke regelingen dienaangaande.

13. AANVULLINGEN

A.

De hoofdhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van het huurcontract volgende zaken in orde te brengen :

.....

.....

.....

.....

B.

Andere aanvullingen

.....

.....

.....

.....

14. GEMEENRECHT EN AANVULLENDE BEPALINGEN

De bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht zijn van toepassing op deze huurovereenkomst.

Partijen kunnen de type-huurovereenkomst verder aanvullen voorzover zij niet strijdig zijn met deze type-huurovereenkomst of met de dwingende én aanvullende bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek).

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet-geschreven gehouden.

DEEL 2 : De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder en hoofdhuurder

15. ALGEMENE BEPALING

Elke opzeg moet per aangetekend schrijven gebeuren. De opzegtermijn begint steeds te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg betekend wordt.

16. BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

De onderhuurovereenkomsten kunnen onder geen beding de duur van deze hoofdhurovereenkomst overschrijden.

De onderhuurder kan enkel een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken indien de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door de hoofdhuurder, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval dient het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn bij aangetekend schrijven betekend te zijn aan de hoofdhuurder. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging.

17. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE ONDERHUURDER

De onderhuurder kan het huurcontract op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Indien de onderhuurder het huurcontract evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de hoofdhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang het huurcontract een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de hoofdhuurder vervroegd opzegt tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (voor verbouwingswerken of ongemotiveerd) dan kan de onderhuurder tegenopzeggen met 1 maand, zonder vergoeding. De hoofdhuurder blijft gehouden tot hetzij de uitvoering van het motief, hetzij de betaling van de vergoeding.

18. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

Het huurcontract kan door de hoofdhuurder bij aangetekend schrijven opgezegd worden zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige termijn of één der volgende driejaarlijkse periodes. Bij gebrek aan dergelijke opzeg wordt het huurcontract telkens verlengd met driejaarlijkse periodes.

1. Uitsluiting voor eigen gebruik

In toepassing van art. 3, § 2, laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen de mogelijkheid uit van het opzegrecht te allen tijde voor eigen gebruik door het sociaal verhuurkantoor.

2. Opzeg voor verbouwingswerken (13)

A. Opzeg voor verbouwingswerken mogelijk

In toepassing van artikel 3, § 3, van de Woninghuurwet, kan de hoofdhuurder het huurcontract opzeggen tegen het derde en zesde jaar, mits een vooropzeg van zes maanden, hetzij voor verbouwings-, wederopbouw- of renovatie-werken.

Om geldig te zijn moet het slaan op werken aan de woonvertrekken, en in overeenstemming met de voorschriften van stedenbouw inzake bestemming.

De werken moeten minstens een bedrag van drie maal de jaarlijkse huurprijs vertegenwoordigen.

Indien echter werken worden uitgevoerd aan verscheidene woonegelegenheden in een zelfde gebouw en die aan dezelfde hoofdhuurder toebehoren, dan bedraagt de minimale waarde van de werken twee maal de jaarlijkse huurprijs van de woningen die er ongemak van hebben.

In dit laatste geval kan de hoofdhuurder te allen tijde opzeggen met zes maanden, voor zover gedurende het eerste jaar niet opgezegd wordt.

In geval van opzeg voor werken zal de hoofdhuurder hetzij een bestek, hetzij een aannemingsovereenkomst, hetzij een beschrijving van de werken met gedetailleerde kostenraming aan de onderhuurder bezorgen. De werken moeten een aanvang nemen binnen de zes maanden en beëindigd worden binnen de vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeg van de hoofdhuurder, of bij verlenging, vanaf de teruggave door de onderhuurder.

Wordt het motief niet uitgevoerd dan heeft, behoudens in het geval van buitengewone omstandigheden, de onderhuurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur.

OF

B. Uitsluiting opzeg voor verbouwingswerken

In toepassing van artikel 3 § 3 laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen voor de duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de hoofdhuurder om het onderhuurcontract vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

3. Opzeg ongemotiveerd met vergoeding (14)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding mogelijk

In toepassing van artikel 3, § 4, van de Woninghuurwet kan de hoofdhuurder, mits vooropzeg van 6 maanden, het huurcontract beëindigen tegen het derde of zesde jaar. De respectievelijke vergoeding voor de onderhuurder bedraagt dan negen of zes maanden huur.

OF

B. Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De hoofdhuurder ziet af van de mogelijkheid om de onderhuurder ongemotiveerd met vergoeding op te zeggen.

DEEL 3 : De duur en beëindigingsmogelijkheden van het onderhuurcontract ingeval van beëindiging van het hoofdhuurcontract

19. OPZEG ONDERHUUR DOOR OPZEG HOOFDHUUR

Indien het hoofdhuurcontract een einde door opzeg neemt, betekent dit automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. De huurwet legt de hoofdhuurder een verplichting op om de onderhuurder hiervan op de hoogte te brengen, en wel als volgt (15) :

- indien het hoofdhuurcontract een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, dan zal de hoofdhuurder de onderhuurder binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van de opzegbrief hiervan een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem mededelen wanneer ook het onderhuurcontract een einde neemt.
- indien het hoofdhuurcontract een einde neemt op initiatief van het sociaal verhuurkantoor zal hij de onderhuurder opzeggen met minstens drie maanden en hem tevens een afschrift van de opzeg aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Enkel wanneer het een 9-jarig hoofdhuurcontract betreft en de hoofdhuurder het hoofdhuurcontract vervroegd beëindigt, is de hoofdhuurder een vergoeding van drie maanden huur aan de onderhuurder verschuldigd.

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

20. DUUR VAN HET HOOFDHUURCONTRACT

De duur van de onderhuur kan nooit de nog resterende duur van het hoofdhuurcontract overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van het hoofdhuurcontract afgesloten tussen het Sociaal Verhuurkantoor en de eigenaar-verhuurder.

Deze hoofdhuurovereenkomst is ingegaan op...../...../..... voor een duur van..... om derhalve door opzeg te kunnen beëindigd worden tegen het verstrijken van de overeengekomen duur op...../...../..... (16).

Wordt het hoofdhuurcontract tegen het einde van het hoofdhuurcontract niet opgezegd, dan wordt dit contract verlengd als volgt : (17)

- Indien het hoofdhuurcontract voor negen jaar is afgesloten, wordt dit contract bij gebrek aan voorafgaandelijke opzeg van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar, enzoverder.
- Indien het hoofdhuurcontract een korte duur heeft (drie jaar of minder), zijn partijen gebonden door de overeengekomen duur en kan dit niet voortijdig opgezegd worden. Het huurcontract met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens éénmaal, schriftelijk, en tegen dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korte duurstelsel, voorzover de gecumuleerde duur te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijk huurcontract met een korte duur een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Indien tegen het verstrijken van de overeengekomen korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, dan wordt het omgezet in een negenjarig huurcontract te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijk kortlopend hoofdhuurcontract. Vanaf dat moment worden de opzegebepalingen van het negenjarig hoofdhuurcontract van toepassing.

21. VERVROEGDE OPZEGMOGELIJKHEDEN EIGENAAR-VERHUURDER

Betreft het een negenjarig hoofdhuurcontract dan kan de verhuurder als volgt het hoofdhuurcontract vroegtijdig beëindigen :

1. Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik (18)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan te allen tijde opzeggen met zes maanden voor eigen gebruik en zijn familieleden tot in de derde graad (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of deze van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting opzeg voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking voor opzeg eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik slechts opzeggen vanaf..... en/of voor....., omdat dit zo overeengekomen is in het hoofdhuurcontract (19)

2. Opzegrecht voor verbouwingswerken (20)

A. Opzeg voor verbouwingswerken

De eigenaar-verhuurder kan het huurcontract beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzegtermijn van zes maanden opzeggen indien hij verbouwingswerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

Deze werkzaamheden dienen aan bepaalde voorwaarden (21) te voldoen en de hoofdhuurder kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit moet blijken of de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

Indien echter het gebouw uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, die aan een zelfde verhuurder toebehoren, en de werkzaamheden aan de woningen die er ongerief van hebben vertegenwoordigen een kostprijs van meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen, dan kan de verhuurder met het oog op het goede verloop van die werken te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. In dat geval kan het hoofdhuurcontract niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

De verhuurder moet aan de hoofdhuurder kennis geven van de hem verleende bouwvergunning indien dit vereist is, en een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeg door de verhuurder, of in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de hoofdhuurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de hoofdhuurder het recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de hoofdhuurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting opzeg voor verbouwingswerken

In toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

OF

C. Beperking opzeg voor verbouwingswerken

In toepassing van art. 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de verhuurder voor verbouwingswerken en wel als volgt in de tijd :

.....

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding (22)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De verhuurder kan het huurcontract beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzegtermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang het huurcontract beëindigd wordt tegen het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

In toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet sluiten partijen voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om vroegtijdig ongemotiveerd, doch met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking ongemotiveerde opzeg met vergoeding

In toepassing van art. 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet beperken partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzegrecht van de verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, en wel als volgt in de tijd :

.....

22. OPZEG VAN HET HOOFDHUURCONTRACT DOOR DE HOOFDHUURDER

De wet biedt de hoofdhuurder de mogelijkheid om te allen tijde mits naleving van een opzegtermijn van drie maanden het hoofdhuurcontract te beëindigen.

Indien de hoofdhuurder echter het hoofdhuurcontract voor het verstrijken van de overeengekomen duur beëindigt, is de hoofdhuurder een vergoeding aan de onderhuurder verschuldigd van drie maanden huur.

DEEL 4 : Slotbepalingen en handtekeningen

23. PUBLICITEIT BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

De verhuurder heeft het recht tijdens de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de opzegtermijn, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats.

Naargelang het geval, mag de verhuurder of hoofdhuurder in deze periode ook het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag.

Onderhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de verhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

24. PLAATSBESCHRIJVING

Uiterlijk tegen het verstrijken van de eerste maand van gebruik door de onderhuurder zal op initiatief van het Sociaal Verhuurkantoor een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden. Tevens zal ook bij het einde een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden, teneinde eventuele huurschade vast te stellen.

25. REGISTRATIE

Het huurcontract wordt door het sociaal verhuurkantoor uiterlijk binnen de vier maanden ter registratie aangeboden. Hoofdhuurder en onderhuurder betalen elk de helft van de hiermee verbonden kosten

26. HUURREGLEMENT (23)

Bij dit huurcontract is een huurreglement gevoegd dat samen met het huurcontract moet worden gelezen.

27. HANDTEKENINGEN

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

DE HOOFDHUURDER

DE ONDERHUURDER(S),

voor het Sociaal Verhuurkantoor,

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 10 juni 2004 tot vaststelling van het model van huurcontract, onderhuurcontract en renovatiehoofdhuurcontract, bedoeld in artikel 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Brussel, 10 juni 2004.

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,

M. KEULEN

Bijlage 2

MODEL-RENOVATIEHOOFDHUURCONTRACT 9 JAAR (24)

De ondergetekende(n) :

Dhr. en/of Mevr. (25) :

.....

.....

wonende te :

hierna genoemd de verhuurder,

en

SVK (naam, adres, gemeente)

.....

.....

hierna genoemd de hoofdhuurder, ook wel SVK genoemd,

zijn overeengekomen wat volgt :

1. DE VERHURING

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer (26), gelegen te

..... bestaande uit (27)

.....

.....

In toepassing van artikel 1717 B.W. evenals van artikel 1, § 1bis van de Woninghuurwet (28) en binnen het kader van artikel 4, § 2bis, geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder, de..... (naam SVK) om in zijn geheel onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen.

Derhalve zal de verhuurder enkel op het kadastraal inkomen dat in aanmerking wordt genomen, belast (29) worden. Mocht één van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed toch voor zijn persoonlijke belastingaangifte inbrengen als aftrekbare beroepskosten, zodat de verhuurder voor dit gedeelte op de werkelijke huurinkomsten belast zou worden, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen welke ingeschreven zijn bij het SVK, en volgens de toewijzingsregels van het SVK in aanmerking komen als onderhuurder.

Hierdoor valt dit hoofdhuurcontract onder toepassing van de Woninghuurwet.

2. DUUR VAN DE HUUR

De huur wordt afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op :...../...../..... De huurovereenkomst kan door de verhuurder bij aangetekend schrijven opgezegd worden zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige termijn of één der volgende driejaarlijkse periodes. Bij gebrek aan dergelijke opzeg wordt de huurovereenkomst telkens verlengd met driejaarlijkse periodes.

VERVROEGDE OPZEGMOGELIJKHEID DOOR DE VERHUURDER

2. A. Uitsluiting opzeg voor eigen gebruik

In toepassing van art. 3, § 2, laatste lid, van de Woninghuurwet, sluiten partijen de mogelijkheid uit van het opzegrecht te allen tijde voor de verhuurder en zijn begunstigen.

2. B. Uitsluiting opzegrecht voor verbouwingswerken

In toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, titel I van de Woninghuurwet, sluiten partijen voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

2. C. Uitsluiting opzegrecht ongemotiveerd met vergoeding

In toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, sluiten partijen voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de verhuurder om ongemotiveerd vroegtijdig op te zeggen met betaling van vergoeding.

OPZEG DOOR DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder kan de huurovereenkomst evenwel op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Indien de hoofdhuurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Elke opzeg moet per aangetekend schrijven gebeuren. De opzegtermijn begint steeds te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg betekend wordt.

BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

De onderhuurcontracten kunnen onder geen beding de duur van dit hoofdhuur-contract overschrijden.

Indien echter tengevolge van een opzeg het SVK geen vervangende woongelegenheden vindt voor de betrokken onderhuurder(s) dan kan de hoofdhuurder uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn per aangetekend schrijven een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging. Partijen komen overeen dat het niet vinden van een aangepaste betaalbare woning voor de zittende onderhuurders in hoofde van het Sociaal verhuurkantoor in aanmerking wordt genomen als een buitengewone omstandigheid eigen aan het Sociaal verhuurkantoor, nu het sociaal verhuurkantoor precies tot doelstelling heeft om huurders in sociaal moeilijke omstandigheden te huisvesten.

Deze bepaling moet samen gelezen worden met het feit dat verhuurder tenslotte door te verhuren aan het sociaal verhuurkantoor zekerheid van betaling verwerft.

3. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt..... euro per maand.

De huurprijs zal door de huurder vóór de 15de van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer...../..... van de verhuurder bij de post of de bank.

3.1. Kwijtschelding en/of vermindering huur ingevolge renovatiewerken (30)

3.1. A. Kwijtschelding huur ingevolge renovatie m.b.t. de elementaire vereisten (31)

Aangezien in het kader van het renovatiehuurcontract de huurder op zijn kosten de in artikel 6. A van dit huurcontract welomschreven werken uitvoert teneinde de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid te brengen is gedurende de eerste termijn van..... jaren en..... maanden tot en met...../...../..... geen huurprijs verschuldigd.

Dit is een toepassing van artikel 8, tweede lid van de Woninghuurwet.

EN/OF

3.1. B. Vermindering van de huurprijs ingevolge renovatiewerken die normaal door de verhuurder moeten worden verricht

Aangezien in het kader van het renovatiehuurcontract de huurder op zijn kosten de in artikel 6. B van dit huurcontract welomschreven werken uitvoert teneinde werken uit te voeren die normaal ten laste van de verhuurder-eigenaar zijn, doch niet slaan op de elementaire vereisten, wordt gedurende de eerste termijn van..... jaren en..... maanden tot en met...../...../..... hetzij de huur kwijtgescholden en/of de huurprijs verminderd (32) met..... euro per maand. Indien de huurprijs geïndexeerd wordt zal de vermindering van de huurprijs met dezelfde indexeringsformule aangepast worden.

Dit is een toepassing van artikel 8, eerste en derde lid van de Woninghuurwet.

3.2. Indexatie (33)

3.2. A. Recht op indexatie

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijzen. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan één maal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W. :

$$\text{wettelijk eisbare huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij :

- de basishuurprijs is de naakte aanvangshuurprijs.
- het nieuw indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst
- het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract/

OF

3.2. B. Uitsluiting van indexatie

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

OF

3.2. C. Beperking van de indexatie in de tijd

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

3.3. Herziening (34)

3.3. A. Uitsluiting recht op herziening

In toepassing van dit renovatiehuurcontract, zoals bepaald in artikel 8 van de Woninghuurwet, sluiten partijen het recht op een huurprijsherziening uit, zowel op grond van nieuwe omstandigheden, als op grond van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder.

OF

3.3. B. Beperking recht op herziening

In toepassing van onderhavig renovatiehuurcontract, zoals bepaald in artikel 8 van de Woninghuurwet, beperken partijen het recht op een huurprijsherziening, zowel op grond van nieuwe omstandigheden, als op grond van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder, gedurende de.....eerste jaren.

OF

3.3. C. Recht op herziening

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek ingeleid worden door de meest begunstigde partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20 % gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens naar omhoog herzien worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder met minstens 10 % gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

4. WAARBORG (35)*4. A. Waarborg verschuldigd*

De waarborg die de hoofdhuurder bij aanvang van het contract dient te betalen, bedraagt.....euro.

Deze waarborg wordt bij een financiële instelling op naam van de hoofdhuurder geplaatst.

Dit bedrag zal, samen met de gekapitaliseerde intrest, aan de hoofdhuurder worden terugbetaald, na verrekening van nog openstaande schulden en/of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade, bij het einde van de huurovereenkomst.

OF

4. B. Bankgarantie als waarborg

Bij wijze van waarborg wordt een schriftelijke bankgarantie gesteld, ten bedrage van .. euro, zonder evenwel het bedragequivalent van 3 maanden de huurprijs te kunnen overschrijden.

OF

4.C. Geen waarborg verschuldigd

Er moet geen huurwaarborg betaald worden door de hoofdhuurder.

5. BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

Alle belastingen van welke aard ook, die op het gehuurde goed worden gelegd zijn ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De hoofdhuurder draagt de kosten van water-, gas- en electriciteitsverbruik, alsook de huurkosten voor de tellers.

De hoofdhuurder betaalt aan de eigenaar-verhuurder een bijdrage voor de kosten en lasten die de eigenaar-verhuurder voor rekening van de huurder maakt.

Deze kosten omvatten (36)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren : (37)

5.A. Vast Bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijke betalingen van . euro.

Iedere partij kan evenwel te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten

OF

5.B. Maandelijkse Provisie

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage van euro.

Ieder jaar bezorgt de eigenaar-verhuurder de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de eigenaar het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuw bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

De hoofdhuurder kan op eenvoudig verzoek inzage krijgen van de stukken die deze uitgaven staven.

6. RENOVATIE DOOR DE HUURDER (38)6.1. Renovatiewerken m.b.t. de elementaire vereisten

De hoofdhuurder verbindt er zich toe om op zijn kosten volgende werken uit te voeren, teneinde de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals bepaald in artikel 2 van de Woninghuurwet. Partijen hebben zich hierbij reeds laten leiden door het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de elementaire vereisten waaraan een goed moet voldoen dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Het gehuurde goed moet tevens na renovatie beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in Titel III, hoofdstuk 1 van de Vlaamse Wooncode. Teneinde hierover zekerheid te scheppen, zal het SVK binnen de maand volgend op de oplevering van de werken een verzoek richten aan het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de toekenning van een conformiteitsattest. De kosten die verbonden zijn aan de aanvraag of de hernieuwing ervan, worden ten laste van de verhuurder gelegd.

6.3. Gemeenschappelijke bepalingen

Indien verborgen gebreken of buitengewone complicaties aan de basis liggen van een uitstel van de werken en/of bijkomende werkzaamheden noodzaken zal de hoofdhuurder de eigenaar-verhuurder hiervan op de hoogte brengen en uitnodigen tot een nieuw vergelijk die rekening houdt met de nieuwe omstandigheden of het verborgen gebrek. Ingeval van verborgen gebrek verbonden aan het gehuurde goed, vallen in beginsel deze werken ten laste van de verhuurder.

Komen partijen niet tot een vergelijk dan zullen zij dit in het kader van een minnelijke schikking eerst aan de vrederechter voorleggen.

(FACULTATIEVE BEPALINGEN) (39)

Vergoeding natrekking verbeteringswerken bij einde van de huur

Wanneer de verhuurder met een vooropzeg van zes maanden het huurcontract beëindigt, is hij de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd voor het recht op natrekking van deze verbeteringen t.b.v..... procent op de geraamde totale waarde van de werken.

Voorkooprecht hoofdhuurder

Indien een woning te koop wordt aangeboden heeft het sociaal verhuurkantoor of een derde bepaald in deze overeenkomst (40), zijnde....., een voorkooprecht.

Partijen verklaren de regels van het voorkooprecht zoals bepaald in artikelen 48 en 85 tot en met 89 van de Vlaamse Wooncode van toepassing op dit huurcontract.

7. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in het renovatiehuurcontract geregeld is, moet de verhuurder de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren (art. 1719 en 1720 B.W.).

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Zowel de hoofdhuurder als de verhuurder zullen die herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen.

De hoofdhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader.

De hoofdhuurder zal de verhuurder verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

8. PLAATSBESCHRIJVING

Voor de aanvang van de overeenkomst uiterlijk gedurende de eerste maand van gebruik en bij de beëindiging ervan zal op initiatief en door de hoofdhuurder een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgesteld.

In toepassing van het renovatiehuurcontract zal op initiatief van de belanghebbende na de uitvoering van de renovatiewerken een tegensprekelijke oplevering van de door de huurder op zijn kosten uitgevoerde werken gebeuren.

9. VERZEKERING (41)

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

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

In het bijzonder zal hij, ingevolge het renovatiehuurcontract, zijn aansprakelijkheid dekken voor de werken die hij aan de woning uitvoert.

10. PUBLICITEIT BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

De verhuurder heeft het recht tijdens de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de opzegtermijn, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats.

Hij mag in deze periode ook het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag.

Hoofdhuurder, in overleg met de onderhuurder(s) en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

11. AANPASSINGEN

Elke aanpassing van dit contract wat betreft huurprijs, opzegmogelijkheden en dergelijke, zal gebeuren volgens de voorziene wettelijke regelingen dienaangaande.

12. AANVULLINGEN

12. A

De verhuurder verbindt er zich toe om uiterlijk tegen de aanvang van de huurovereenkomst volgende zaken in orde te brengen :

.....

12. B

Andere aanvullingen

.....

13. REGISTRATIE

De huurovereenkomst wordt door het sociaal verhuurkantoor uiterlijk binnen de vier maanden ter registratie aangeboden. Hoofdhuurder en verhuurder betalen elk de helft van de hiermee verbonden kosten

14. GEMEENRECHT EN AANVULLENDE BEPALINGEN

De bepalingen van de Woninghuurwet en het gemeen huurrecht zijn van toepassing op deze huurovereenkomst. Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voorzover zij niet strijdig zijn met deze typehuurovereenkomst of met de dwingende én aanvullende bepalingen van de Woninghuurwet en het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek). De in de huurovereenkomst voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden voor niet-geschreven gehouden.

Opgemaakt de dato../.../..... te (gemeente) :..... in..... exemplaren, zijnde het aantal partijen plus één. Dit laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening(en)
 DE VERHUURDER(S)

Handtekening
 DE HOOFDHUURDER,

voor het Sociaal Verhuurkantoor

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 10 juni 2004 tot vaststelling van het model van huurcontract, onderhuurcontract en renovatiehoofdhuurcontract, bedoeld in artikel 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Brussel, 10 juni 2004.

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,
 M. KEULEN

 Nota's

- (1) Schrappen wat niet past en aanvullen.
- (2) Idem
- (3) Gelieve de verhuurde vertrekken omstandig op te sommen, of ingeval van woning met aangelanden zoals tuin, garage e.a., dit uitdrukkelijk te vermelden.
- (4) Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging), doorgang moet worden verleend (erfdienstbaarheden), ..
- (5) Schrappen indien de woning eigendom is van de verhuurder.
- (6) Met de Woninghuurwet wordt de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd door de wetten van 1 maart 1991 en 13 april 1997, bedoeld. Indien de huurwoning eigendom is van het sociaal verhuurkantoor, vervangen door Het huurcontract valt onder de toepassing van de Woninghuurwet.
- (7) Invullen, bijvoorbeeld 5e, 10e
- (8) Het SVK heeft de keuze tussen A, B of C. Gelieve aan te vullen indien nodig. De andere mogelijkheden worden geschrapt.
- (9) Het SVK kan kiezen tussen A, B of C. Bij A kan men kiezen of de waarborg volledig dan wel via gespreide betaling kan betaald worden. Gelieve aan te vullen indien nodig. De andere mogelijkheden worden geschrapt.
- (10) Gelieve aan te vullen voor welke kosten de onderhuurder een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder, en deze volledig op te sommen. Naar gelang het geval kan dit zijn : onderhoud en kleine huurdersherstellingen in de individuele en/of gemeenschappelijke delen, onderhoudskosten centrale verwarming, verbruik, nutsvoorzieningen, beheerskosten, eventueel verzekering van de huurdersaansprakelijkheid enz.
- (11) Kies hier tussen A of B en schrap de andere mogelijkheid.
- (12) Het SVK kan een alternatief verzekeringssysteem toepassen, bijvoorbeeld een verzekering die de eigenaars- en/of hoofdhuurdersaansprakelijkheid dekt, dit met een afstand van verhaal-clausule ten voordele van de onderhuurder. In deze situatie dient uitdrukkelijk worden vermeld of de verzekering van de eigen goederen van de huurder al dan niet in deze verzekering is opgenomen, dit met vermelding van het verzekerde bedrag.

- (13) Het SVK kan een opzeg voor verbouwingswerken al dan niet uitsluiten. Afhankelijk van de situatie neemt men formulering A of B. De andere mogelijkheid wordt geschrapt.
- (14) Men kan de onderhuurder al dan niet ongemotiveerd opzeggen met een vergoeding. Afhankelijk van de situatie kiest men A of B. De andere mogelijkheid wordt geschrapt.
- (15) Dit is een toepassing van artikel 4, § 2bis van de Woninghuurwet.
- (16) Gegevens van het hoofdhuurcontract invullen.
- (17) Schrappen wat niet past : hoofdhuurcontract van negen jaar of hoofdhuurcontract van korte duur.
- (18) Keuzemogelijkheid tussen A, B en C : schrappen wat niet past, in functie van het hoofdhuurcontract, en in geval van C verder aanvullen.
- (19) In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk. (zie ook hoofdhuurcontract).
- (20) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (21) De verhuurder kan opzeggen, indien hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :
- de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
 - de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
 - de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.
- (22) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, mits betaling van een vergoeding aan de hoofdhuurder van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (23) Het SVK kan deze mogelijkheid van huurreglement – soms ook huishoudelijk reglement genoemd - toepassen. Indien dit niet van toepassing is, wordt dit artikel geschrapt.
- (24) Ingeval van zware renovatiewerken, is het wellicht aangewezen een huurcontract van meer dan negen jaar af te sluiten. Dergelijk contract dient echter bij notariële akte opgemaakt te worden evenals overgeschreven op het hypotheekkantoor, om voor zijn volledige duur tegenstelbaar te zijn aan derden.
- (25) Schrappen wat niet past en aanvullen.
- (26) Idem
- (27) Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in het huurcontract
- (28) Met de Woninghuurwet wordt de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd door de wetten van 1 maart 1991 en 13 april 1997, bedoeld.
- (29) Bedoeld is in het kader van de personenbelasting
- (30) Wordt een renovatiehuurcontract met betrekking tot de elementaire vereisten afgesloten dan is 3.A van toepassing en dient eventueel 3.B geschrapt. Zijn enkel de werken die slaan op eigenaars-verhuurdersherstellingen in het geding, schrap dan 3.A. en vul 3.B. in. Vul alle gegevens met zorg in.
- (31) Aangezien hier de werken ertoe strekken de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen, dient een huurkwietschelding doorgevoerd te worden, zoniet kan niet geldig afgeweken worden van artikel 2 van de woninghuurwet, dat bepaalt dat de verhuurder de woning in overeenstemming met de minimumnormen moet leveren.
- (32) Schrappen wat niet past. Aangezien het hier werken betreft, andere dan deze die nodig zijn om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen, beschikken partijen hier over een keuzerecht : of kwietschelding of vermindering van de huurprijs gedurende een welbepaalde periode.
- (33) Het SVK kan kiezen tussen 3.2.A, 3.2.B en 3.2.C. De andere mogelijkheden worden geschrapt.
- (34) Het SVK kan kiezen tussen 3.3. A., 3.3.B. en 3.3.C. De andere mogelijkheden worden geschrapt. Bij 3.3.B., gelieve in te vullen.
- (35) Kies tussen 4A, 4B of 4C. De andere mogelijkheden worden geschrapt.
- (36) Gelieve aan te vullen voor welke kosten de onderhuurder een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder, en deze volledig op te sommen. Naar gelang het geval kan dit zijn : onderhoud en kleine huurdersherstellingen in de individuele en/of gemeenschappelijke delen, onderhoudskosten centrale verwarming, verbruik nutsvoorzieningen, beheerskosten, eventueel verzekering van de huurdersaansprakelijkheid enz.
- (37) Kies hier tussen 5.A. of 5.B. en schrap de andere mogelijkheid.
- (38) Vul onderstaande gegevens zeer gedetailleerd en zorgvuldig in. Ze maken de essentie van het contract uit.
- (39) Deze bepalingen kan je al dan niet opnemen in het huurcontract.
- (40) Schrappen wat niet past. Indien nodig aanvullen.
- (41) Er kan voorgesteld worden om op basis van de verzekering die de eigenaarsaansprakelijkheid dekt, een afstand van verhaalclausule te hanteren. Met dergelijke clausule betaalt de huurder een premie die lager ligt, dan indien hij zelf zijn huurdersaansprakelijkheid zou verzekeren. Doordat bovendien een premie betaald wordt op de verzekering van de eigenaar, is er slechts één verzekeringsmaatschappij die zowel de eigenaars- als huurdersaansprakelijkheid dekt, zodat er bij schadegevallen geen betwisting is tussen de verzekeringsmaatschappijen wiens aansprakelijkheid in het geding is.

TRADUCTION

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

Departement de l'Environnement et de l'Infrastructure

[C – 2004/36800]

10 JUIN 2004. — Arrêté ministériel fixant le modèle du contrat de location, du contrat de sous-location et du contrat principal de location/rénovation, visés aux articles 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment les articles 56 à 58;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, notamment les articles 4 et 5,

Arrête :

Article 1^{er}. Tout office de location sociale agréé utilise en vue de la sous-location ou de la location des habitations qu'il gère, le modèle de contrat de location, joint en annexe 1re au présent arrêté.

Art. 2. En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété d'un office de location sociale ou les habitations prises en gestion pour lesquelles l'office de location sociale agit en tant que mandataire, les mots "locataire principal" et "sous-locataire" figurant dans le modèle de contrat de location, joint en annexe 1re au présent arrêté, sont respectivement remplacés par les mots "bailleur" et "locataire". Dans ce cas, la troisième partie du modèle de contrat de location ne s'applique pas.

Art. 3. § 1. L'office de location sociale conclut un contrat de location ou de sous-location avec le locataire ou le sous-locataire pour une période de 9 ans.

En dérogation au premier alinéa, l'office de location sociale peut offrir un contrat de location ou de sous-location de courte durée dans les cas suivants :

1° lorsque l'office de location sociale peut démontrer en détail, entre autres sur la base de rapports sociaux établis par un service d'aide social, administration local ou régional agréés, que le candidat-locataire a accumulé, pendant six années précédant à l'attribution éventuelle d'une habitation, une historique de logement tellement négative qu'il pourrait y avoir raison de douter qu'il satisfera à ses obligations de locataire. Lorsque le contrat de location ou de sous location n'a pas été résilié avant l'échéance de la courte durée convenue, ce contrat est converti en un contrat de location ou de sous location pour une durée de neuf ans à compter à partir du début du contrat original de location ou du sous location de courte durée.

2° lorsque le candidat locataire a entamé ou veut entamer une procédure de divorce, une procédure pour mesures urgentes et provisoires sur la base de l'article 223 du Code civil ou une procédure basée sur la loi du 28 janvier 2003 visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant légal victime d'actes de violence physique de son partenaire, et complétant l'article 410 du Code pénal;

3° lorsque l'office de location sociale a conclu un contrat principal de location de courte durée avec le propriétaire-bailleur pour l'habitation en question. Un contrat de sous-location de courte durée n'est possible que pendant la dernière année du contrat principal de location de courte durée. Lorsque le contrat de location ou de sous location n'a pas été résilié avant l'échéance de la courte durée convenue, ce contrat est converti en un contrat de location ou de sous location pour une durée de neuf ans à compter à partir du début du contrat original de location ou du sous location de courte durée.

§ 2. L'office de location sociale informe le candidat locataire de sa décision motivée d'offrir un contrat de location ou de sous-location de courte durée. L'office de location sociale mentionne explicitement les motivations des contrats de location ou de sous-location de courte durée ainsi que le nombre de ces derniers dans le rapport annuel, visé à l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale.

Le contrôleur peut, entre autre, demander des informations complémentaires sur la base du rapport annuel relatives à la motivation des contrats de location ou de sous-location de courte durée. Lorsqu'il est constaté que cette motivation est insuffisante, le contrôleur peut, après avoir entendu l'office de location sociale, offrir la possibilité à ce dernier d'interdire des contrats de location ou de sous-location de courte durée.

Art. 4. Lorsqu'un office de location sociale agréé veut reprendre des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation dans un contrat de location-rénovation, il doit utiliser le modèle du contrat principal de location-rénovation, joint en annexe 2 au présent arrêté.

Art. 5. Les modèles joints au présent arrêté sont utilisés pour des contrats de location, de sous-location et principaux de location-rénovation.

Bruxelles, le 10 juin 2004.

M. KEULEN

Annexe 1^{re}

O.L.S. (Office de location sociale)
 Adresse
 Code postal Commune
 Tél.
 Fax.
 N° de compte

MODELE DE CONTRAT DE SOUS-LOCATION 9 ANS

Le soussigné :
 l'O.L.S., (nom, adresse, commune)

.....

appelé ci-après le locataire principale, également appelé l'office de location sociale,
 et
 M. et/ou Mme (1)

.....

habitant à :

.....

ci-après dénommée le sous-locataire,
 sont convenu ce qui suit :

1. LA LOCATION

Le locataire principal donne en location au sous-locataire une habitation/appartement/studio/chambre(2), situé à

Comprenant (3) :

.....

En cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements, les règles suivantes s'appliquent (4) :

.....

Lorsque le sous-locataire est injustement admis à une habitation de location suite à des déclarations incorrectes et/ou incomplètes, le contrat de location est nul de droit, sans préjudice du droit de dédommagement et le ménage concerné doit quitter l'habitation dans les six mois au plus tard.

Lorsqu'il ressort d'une enquête que le sous-locataire a bénéficié d'avantages illégitimes suite à des déclarations incorrectes et/ou incomplètes, il est obligé de rembourser le montant des avantages qui lui ont été accordés au locataire principal. Lorsque ces déclarations ont été faites de mauvaise foi, le remboursement est majoré des intérêts légaux.

Les sous-locataires sont solidairement et indivisément engagés à exécuter le présent contrat de sous-location. Le sous-locataire déclare qu'il affectera l'habitation en tant que domicile principal et qu'il choisira le bien loué en tant qu'habitation en vue de l'exécution du présent contrat. Lorsqu'il quitte l'habitation, il communique la nouvelle adresse au locataire principal.

La durée et les possibilités de résiliation du présent contrat de sous-location dépendent en outre des possibilités de résiliation et de la durée restante du contrat principal de location conclu entre l'office de location social et le propriétaire-bailleur. La durée de cette sous-location ne peut donc jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. Les dispositions du contrat principal de location sont reprises dans la partie 3 du présent contrat.
 (5)

2. AFFECTATION

Le sous-locataire ne peut affecter l'habitation qu'en tant que domicile principal pour lui-même et sa famille. Un aperçu des membres de famille est joint en annexe au présent contrat de location, reprenant au moins une énumération de tous les membres de famille, leur date de naissance et le lien avec le sous-locataire.

Le sous-locataire informe immédiatement le locataire principal des modification éventuelles dans sa situation familiale. La mise à la disposition exceptionnelle de logements gratuits pendant un certain temps ressort également de cette obligation d'information. L'habitation ne peut en aucun cas être surpeuplée.

Le sous-locataire ne peut en aucun cas sous-louer l'habitation entièrement ou partiellement, ni la céder. De cette façon, les règles d'attribution de l'office de location seraient contournées, ce qui est contraire à la mission sociale de l'office de location sociale.

3. GENERALITES

Tant le contrat principal de location que le présent contrat de sous-location ressortent de l'application de la Loi sur la location d'habitations. (6)

En toute matière relative à l'exécution du présent contrat de sous-location, le sous-locataire doit directement s'adresser à l'Office de Location sociale et pas au propriétaire-bailleur.

PARTIE 1re : Durée de la location, loyer, garantie, frais, .

4. DUREE DE LA LOCATION

La durée du contrat de sous-location est en principe conclue pour une période de 9 ans et commence le :/...../.....

5. LOYER

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

Le loyer sera payé par le sous-locataire avant le ... (7) du mois concerné sur le numéro de compte ./../ du locataire principal à la poste ou à la banque.

6. INDEXATION (8)**A. Droit d'indexation**

Le loyer est couplé à l'indice aux prix à la consommation. L'adaptation du loyer aux frais du coût de la vie peut être demandée par écrit une fois par année de location à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location. Cette adaptation a un effet rétroactif sur seulement trois mois précédant la demande.

L'adaptation du loyer ne peut jamais dépasser ce qui a été fixé suivant la formule légale fixée à l'article 1728bis CC, dans laquelle :

loyer pouvant légalement être exigé = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice original}}$

où :

le loyer de base est égal au loyer net original;

le nouvel indice est égal à l'indice à la date du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location;

l'indice original est égal à l'indice à la date du mois précédant la signature du contrat de location.

OU

B. exclusion d'indexation

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

OU

C. Limitation de l'indexation dans le temps

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

7. REVISION DU LOYER

A la fin de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans. En cas de désaccord, une demande peut être introduite par la partie la plus favorisée entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

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

Les travaux d'amélioration visant à faire correspondre l'habitation aux exigences élémentaires ne sont cependant pas considérés dans ce cas.

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

8. GARANTIE (9)

La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire.

A. Garantie due

La garantie à payer par le sous-locataire au début du contrat, s'élève à . euros.

Cette garantie est placée sur un compte bloqué au nom du sous-locataire auprès d'une institution financière.

Ce montant sera, conjointement avec l'intérêt capitalisé, remboursé au sous-locataire à la fin du contrat de location après règlement de dettes toujours ouvertes et/ou déduction d'indemnisation pour dégâts éventuels.

La garantie ne peut pas être supérieure à trois mois de loyer et sera réglée comme suit :

A.1. Paiement au début

La garantie est entièrement payée au début du contrat de location.

OU

A.2. Paiement étalé de la garantie

Le bailleur principal consent en un paiement étalé de la garantie en tranches. Ce paiement étalé se fait en .. tranches de .. euros, la première fois le ./../.... et puis chaque fois le . du mois suivant, de sorte que la somme totale soit payée le ./../.....

OU

B. Garantie bancaire comme garantie

Une garantie bancaire écrite est constituée comme garantie, à concurrence de .euros, sans pour autant pouvoir dépasser l'équivalent de 3 mois de loyer. Il est également répondu à cette condition lorsqu'un CPAS se porte garant par écrit pour toute créance résultant d'un non respect entier ou partiel par le sous-locataire de ses obligations sans pour autant que cette garantie puisse dépasser l'équivalent de 3 mois de loyer.

OU

C. Aucune garantie n'est due.**9. FRAIS ET CHARGES SUPPLEMENTAIRES**

Les services fonciers (précompte immobilier) sont à charge du propriétaire-bailleur.

Le sous-locataire porte les frais de la consommation d'eau, gaz et électricité; ainsi que les frais de location des compteurs.

Le sous-locataire paie une cotisation au locataire principal pour les frais et charges que le locataire principal réalise pour le sous-locataire.

Ces frais comprennent (10) :

.....

.....

L'imputation des frais se fera de la façon suivante : (11)

A. Montant fixe

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe est déterminé, payable en tranches mensuelles fixes de .. euros.

Chaque partie peut cependant en tout temps demander une révision des frais fixes ou une conversion en frais et charges réels au juge de paix.

OU

B. Provision mensuelle

Pour l'imputation des frais et charges, un acompte mensuel est payé conjointement avec le loyer à concurrence de .. euros.

Le locataire principal transmet chaque année le compte des frais et charges réels au sous-locataire avec mention des postes du compte et de la clé de répartition utilisée. Suite à ce compte annuelle, le locataire principal fixe le solde à l'avantage ou au désavantage du sous-locataire ainsi que le nouveau montant de l'acompte mensuel en fonction du développement réel des dépenses.

Le sous-locataire peut, sur simple demande aux bureaux de l'OLS, consulter les documents justifiant ces dépenses.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

Le locataire principal doit présenter l'habitation en bon état et exécuter ou faire exécuter les réparations à cet effet par le propriétaire-bailleur (art. 1719 en 1720 C.C.).

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, santé et habitabilité.

Tant le sous-locataire que le locataire principal doivent faire exécuter les réparation que la loi ou les coutumes leur imposent.

Le sous-locataire est responsable de la gestion et de l'entretien du bien loué en bon père de famille.

Le sous-locataire avertira le locataire principal de l'existence de dégâts dont la réparation est à charge du bailleur.

Le sous-locataire ne peut pas apporter des modifications ou améliorations structurelles dans le bien loué sans l'autorisation écrite explicite du locataire principal.

11. ASSURANCE

Pendant toute la durée de la location, le locataire principal contractera une assurance incendie (y compris les dégâts eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de locataire principal. (12)

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

12. ADAPTATIONS

Toute adaptation du présent contrat en ce qui concerne le loyer, les possibilités de résiliation, se fera suivant les règlements légaux prévus à cet effet.

13. COMPLEMENTS

A.

Le locataire principal s'engage à régler les matières suivantes au plus tard avant le début du contrat de location :

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

B.

Autres compléments

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

14. DROIT COMMUN ET DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les dispositions de la loi sur la location d'habitations et sur le droit commun de location s'appliquent au présent contrat de location.

Les parties peuvent compléter le contrat type de location pour autant que ce ne soit pas contradictoire avec ce dernier ou avec les dispositions obligatoires et complémentaires de la loi sur la location d'habitations et le droit commun de location (article 1714 à 1762bis compris du Code civil).

Les dispositions reprises au contrat de location qui y pourraient être contradictoires sont cependant considérées comme étant non écrites.

PARTIE 2 : Les possibilités de mise à terme du contrat de sous-location du sous-locataire et du locataire principal

15. DISPOSITION GENERALE

Toute résiliation se fait par lettre recommandée. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée.

16. CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

Les contrats de sous-location ne peuvent sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

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

17. POSSIBILITES DE RESILIATION DU SOUS-LOCATAIRE

Le sous-locataire peut mettre fin au contrat de location à tout moment dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois.

Cependant, lorsque le sous-locataire met fin au contrat de location pendant la première période de trois ans, le locataire principal a droit à une indemnisation. Cette indemnisation est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon la fin respective du contrat de location pendant la première, deuxième ou troisième année.

Lorsque le locataire principal résilie prématurément le contrat avant la troisième ou sixième année (à cause de travaux de transformation ou sans motivation), le sous-locataire peut contre-résilier par un mois, sans indemnisation. Le locataire principal reste tenu, soit à exécuter le motif, soit à payer l'indemnisation.

18. POSSIBILITES DE RESILIATION DU LOCATAIRE PRINCIPAL

Le contrat de location peut être résilié par le locataire principal par lettre recommandée six mois avant l'échéance de la période de neuf ans ou d'une des périodes de trois ans suivantes. A défaut d'une telle résiliation, le contrat de location est chaque fois prolongé de périodes de trois ans.

1. Exclusion pour propre utilisation

En application de l'article 3, § 2, dernier alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité du droit de résiliation en tout temps en vue d'une propre utilisation par l'office de location sociale.

2. Résiliation pour travaux de transformation (13)A. Possibilité de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité de droit de résiliation en tout temps en vue de la propre utilisation par l'office de location sociale.

Afin d'être valable, il doit s'agir de travaux aux locaux d'habitation et conformément aux prescriptions de l'urbanisme en matière d'affectation.

Les travaux doivent au moins représenter un montant de trois fois le loyer annuel.

Cependant, lorsque des travaux sont exécutés à divers logements dans un même bâtiment qui appartiennent au même locataire principal, la valeur minimale des travaux s'élève à deux fois le loyer annuel des habitations qui en subissent les inconvénients.

Dans ce dernier cas, le locataire principal peut en tout temps résilier par six mois, pour autant que la résiliation ne se fasse pas pendant la première année.

En cas de résiliation à cause de travaux, le locataire principal transmettra soit un cahier des charges, soit un contrat avec un entrepreneur, soit une description des travaux avec estimation détaillée des frais au sous-locataire. Les travaux doivent commencer dans les six mois et terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis du locataire principal ou, en cas de prolongation, à partir de la restitution par le sous-locataire.

Lorsque le motif n'est pas exécuté, le sous-locataire a droit, sauf en cas de circonstances exceptionnelles, à une indemnisation de 18 mois de loyer.

OU

B. Exclusion résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité de droit de résiliation en tout temps en vue de la propre utilisation par l'office de location sociale.

3. Résiliation non motivée avec indemnisation (14)A. Résiliation non motivée avec indemnisation possible

En application de l'article 3, § 2, dernier alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité du droit de résiliation en tout temps en vue d'une propre utilisation par l'office de location sociale. L'indemnisation respectivement pour le sous-locataire s'élève à neuf ou six mois de loyer.

OU

B. Exclusion résiliation non motivée avec indemnisation

Le locataire principal renonce à la possibilité de résilier le sous-locataire sans motivation avec indemnisation.

PARTIE 3 : La durée des possibilités de mise à fin du contrat de sous-location en cas de mis à fin du contrat principal de location.

19. RESILIATION DE SOUS-LOCATION PAR RESILIATION DE LA LOCATION PRINCIPALE

La fin du contrat principal de location par résiliation implique automatiquement la fin du contrat de sous-location. La loi sur la location impose au locataire principal l'obligation d'en informer le sous-locataire, notamment de la façon suivante (15) :

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

lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative de l'office de location sociale, il résiliera le sous-locataire par au moins trois mois et lui transmettra également une copie du préavis au propriétaire-bailleur. Seulement lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location de 9 ans et lorsque le locataire principal a prématurément mis fin au contrat principal de location, le locataire principal doit une indemnisation égale à trois mois de loyer au sous-locataire.

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

20. DUREE DU CONTRAT PRINCIPAL DE LOCATION

La durée de la sous-location ne peut jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. La durée du contrat de sous-location dépend donc de la durée restante du contrat principal de location conclu entre l'Office de Location sociale le propriétaire-bailleur.

Ce contrat principal de location a commencé le...../...../..... pour une durée de .. afin d pouvoir être terminé par résiliation à l'échéance de la durée convenue le/. (16)

Lorsque le contrat principal de location n'est pas résilié avant la fin du contrat principal de location, ce contrat est prolongé comme suit : (17)

Lorsque le contrat principal de location est conclu pour 9 ans, ce contrat est chaque fois prolongé pour une période de trois ans à défaut d'un préavis préalable, et ainsi de suite.

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

21. POSSIBILITES DE RESILIATION PREMATUREE DU PROPRIETAIRE-BAILLEUR

Lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location, le bailleur peut prématurément mettre fin au contrat principal de location comme suit :

1. Droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour propre utilisation (18)

A. Résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur peut en tout temps résilier par six mois pour propre utilisation et ses membres de famille jusqu'au troisième degré (cousins et cousines, oncles et tantes compris) ou par son époux(se).

OU

B. Exclusion résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier pour propre utilisation parce que cela a été convenu suivant les clauses du contrat principal de location.

OU

C. Limitation pour résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut résilier pour propre utilisation qu'à partir et/ou pour, vu les clauses convenues dans le contrat principal de location. (19)

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation (20)

A. Résiliation pour travaux de transformation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un délai de résiliation de six mois lorsqu'il veut faire exécuter des travaux de transformation au bâtiment.

Ces travaux doivent répondre à certaines conditions (21) et le locataire principal peut demander certaines pièces ou documents dont il doit ressortir que les travaux envisagés répondent aux conditions.

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

Le bailleur informera le locataire principal du permis de bâtir qui lui a été accordé, si un tel permis est exigé, et lui transmettra soit un cahier des charges détaillé, soit une description des travaux avec estimation détaillée des frais au sous-locataire, soit un contrat avec un entrepreneur.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis par le bailleur ou, en cas de prolongation, à partir de la restitution par le locataire principal.

Lorsque le bailleur n'exécute pas les travaux dans les délais et aux conditions fixés sans fournir la preuve des circonstances exceptionnelles, le locataire principal a droit à une indemnisation égale à 18 mois de loyer.

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

OU

B. Exclusion résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité de résiliation en tout temps pour la propre utilisation par l'office de location sociale.

OU

C. Limitation résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la Loi sur la location d'habitations, les deux parties limitent la possibilité du droit de résiliation dans le temps pour les travaux de transformation comme suit :

3. Droit de résiliation non motivée avec paiement d'indemnisation (22)

A. Résiliation non motivée avec indemnisation

Le bailleur peut mettre fin au contrat de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un préavis de six mois, sans motivation, mais avec paiement d'une indemnisation. Cette indemnisation est égale à neuf ou six mois de loyer selon la fin respective du contrat de location lors de la troisième ou la sixième année.

OU

B. Exclusion résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, dernier alinéa, de la Loi sur la location d'habitations, les parties excluent la possibilité pour la durée totale de neuf ans pour le bailleur de résilier le contrat prématurément, sans motivation, mais avec indemnisation.

OU

B. Limitation résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, dernier alinéa, de la Loi sur la location d'habitations, les deux parties limite la possibilité du droit de résiliation sans motivation dans le temps du bailleur, moyennant paiement comme suit :

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

22. RESILIATION DU CONTRAT PRINCIPAL DE LOCATION PAR LE LOCATAIRE PRINCIPAL

La loi offre la possibilité au locataire principal de mettre fin au contrat principal de location en tout temps moyennant un préavis de trois mois.

Cependant, lorsque le locataire principal met fin au contrat principal de location avant l'échéance du délai convenu, le locataire principal doit une indemnisation au sous-locataire égale à trois mois de loyer.

PARTIE 4 : Dispositions finales et signatures

23. PUBLICITE A LA FIN DE LA LOCATION

Le bailleur a le droit pendant trois mois précédant l'échéance du préavis d'apposer un avis à la façade avant du bien, à un endroit bien visible.

Selon le cas, le bailleur ou le locataire principal peut faire visiter le bien pendant cette période pendant deux jours par semaine et pendant deux heures consécutives par jour.

Le sous-locataire et le locataire principal, éventuellement en concertation avec le bailleur, conviendront des jours et heures.

24. DESCRIPTION DES LIEUX

Au plus tard à l'échéance du premier mois d'utilisation par le sous-locataire, une description contradictoire des lieux sera établie sur initiative de l'office de location sociale. Une description contradictoire des lieux contradictoire sera également établie à la fin afin de constater d'éventuels dégâts de location.

25. ENREGISTREMENT

Le contrat de location est présenté pour enregistrement par l'office de location sociale au plus tard dans les quatre mois. Le locataire principal et le sous-locataire paient chacun la moitié des frais d'enregistrement.

26. REGLEMENT DE LOCATION (23)

Au présent contrat de location est joint un règlement de location qui doit être lu conjointement avec le contrat de location.

27. SIGNATURES

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

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

LE LOCATAIRE PRINCIPAL

LE (LES) SOUS-LOCATAIRE(S)

pour l'Office de location sociale,

Vu pour être ajouté à l'arrêté ministériel fixant le modèle du contrat de location, du contrat de sous-location et du contrat principal de location/rénovation, visés aux articles 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale.

Bruxelles, le 10 juin 2004.

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,
M. KEULEN

Annexe 2

MODELE DE CONTRAT PRINCIPAL LOCATION-RENOVATION (24)

Le(s) soussigné(s) :

M. et/ou Mme (25) :

.....

habitant à :

ci-après dénommée le locataire,

et

l'OLS, (nom, adresse, commune)

.....

appelé ci-après le locataire principale, également appelé l'office de location sociale,

sont convenu ce qui suit :

1. LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire principal une habitation/appartement/studio/chambre (26), situé à

..... comprenant (27)

.....

En application de l'article 1717 CC, ainsi que de l'article 1^{er}, § 1^{er}bis, de la Loi sur la Location d'Habitations (28) et dans le cadre de l'article 4, § 2bis, le bailleur autorise explicitement le locataire principal, l'office

(nom OLS) de sous-louer l'ensemble à des sous-locataires en vue servir exclusivement de domicile principal des sous-locataires.

Par conséquent, le bailleur ne sera taxé (29) que sur le revenu cadastral pris en considération. Au cas où un des sous-locataires introduirait une partie du bien qu'il loue comme frais professionnels déductibles de sa déclaration fiscale personnelle à l'insu du locataire principal, de sorte que le bailleur sera taxé pour cette partie sur les revenus réels de location, il le communiquera immédiatement au locataire principal qui indemniserait le bailleur pour l'éventuelle taxe plus élevée.

Le locataire principal est autorisé, en cas d'exclusion de tiers, de sous-louer à des personnes inscrites auprès de l'OLS et qui peuvent être considérées comme sous-locataires suivant les règles d'attribution de l'OLS.

Par ce fait, le contrat principal de location ressort de l'application de la Loi sur la Location d'Habitations.

2. DUREE DE LA LOCATION

La location est conclue pour un délai de 9 ans et prend cours le :...../...../..... Le contrat de location peut être résilié par le bailleur par lettre recommandée six mois avant l'échéance de la période de neuf ans ou d'une des périodes de trois ans suivantes. A défaut d'une telle résiliation, le contrat de location est chaque fois prolongé par des périodes de trois ans.

POSSIBILITE DE RESILIATIONS PREMATUREE PAR LE BAILLEUR

2. A. Exclusion résiliation pour propre utilisation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité de résiliation en tout temps pour le bailleur et ses bénéficiaires.

2. B. Exclusion droit de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, titre Ier de la Loi sur la Location d'Habitations, les deux parties excluent la possibilité de résiliation prématurée pour le bailleur de résilier le contrat pour des travaux de transformation pour l'entière durée de neuf ans.

2. B. Exclusion droit de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, dernier alinéa, les parties excluent la possibilité pour la durée totale de neuf ans pour le bailleur de résilier le contrat prématurément, sans motivation, mais avec paiement d'indemnisation.

RESILIATION DU LOCATAIRE PRINCIPAL

Le locataire principal peut cependant mettre fin au contrat de location à tout moment dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois.

Cependant, lorsque le locataire principal met fin au contrat de location pendant la première période de trois ans, le bailleur a droit à une indemnisation. Cette indemnisation est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon la fin respective du contrat de location pendant la première, deuxième ou troisième année.

Toute résiliation se fait par lettre recommandée. Le préavis prend toujours cours le premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée.

CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

Les contrats de sous-location ne peuvent sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

Cependant, lorsque suite à une résiliation, l'OLS ne trouve pas de logement de remplacement pour le(s) sous-locataire(s) concerné(s), le locataire principal peut demander une prolongation à cause de circonstances exceptionnelles par lettre recommandée au plus tard un mois avant l'échéance du préavis. En cas de désaccord, le juge de paix décide si cette prolongation est accordée ou non. Les parties conviennent que le fait de ne pas trouver une habitation adaptée payable pour les sous-locataires sédentaires du chef de l'office de location sociale est considéré comme une circonstance exceptionnelle propre à l'office de location sociale, étant donné que l'office de location sociale a pour objectif de loger des locataires se trouvant en circonstances sociales difficiles.

Cette disposition doit être lue conjointement avec le fait que le bailleur est finalement assuré d'un paiement par le fait de louer à un office de location sociale.

3. LOYER

Le loyer s'élève à euros par mois.

Le loyer sera payé par le sous-locataire avant le 15 du mois concerné sur le numéro de compte /..... /..... du bailleur à la poste ou à la banque.

3.1. Quittance et/ou diminution de loyer suite à des travaux de rénovation (30)

3.1. A. Quittance du loyer suite à une rénovation dans le cadre des exigences élémentaires (31)

Etant donné que le locataire exécute les travaux décrits à l'article 6 à ses frais dans le cadre du contrat de location/rénovation afin de conformer l'habitation aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et d'habitabilité, aucun loyer n'est dû pendant une première période de .. années et .. mois jusqu'au .. /.. /.. compris.

Cette disposition est une application de l'article 8, deuxième alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations.

ET/OU

3.1. B. Diminution du loyer suite à des travaux de rénovation qui normalement doivent être exécutés par le bailleur

Etant donné que dans le cadre du contrat de location/rénovation, le bailleur exécute à ses frais les travaux décrits à l'article 6 B du présent contrat de location afin d'exécuter des travaux qui sont normalement à charge du bailleur-propriétaire mais qui n'ont pas trait aux exigences élémentaires, il est donné quittance du loyer pendant une première période de .. années et .. mois jusqu'au .. /.. /.. compris et/ou le loyer est diminué (32) de euros par mois. Lorsque le loyer est indexé, la diminution du loyer sera adaptée à l'aide de la même formule d'indexation.

Cette disposition est une application de l'article 8, premier et troisième alinéa, de la Loi sur la Location d'Habitations.

3.2. Indexation (33)

3.2. A. Droit d'indexation

Le loyer est couplé à l'indice aux prix à la consommation. L'adaptation du loyer aux frais des aliments peut être demandée par écrit une fois par année de location à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location. Cette adaptation a un effet rétroactif sur seulement trois mois précédant la demande.

L'adaptation du loyer ne peut jamais dépasser ce qui a été fixé suivant la formule légale fixée à l'article 1728bis CC, dans laquelle :

loyer pouvant légalement être exigé = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice original}}$

où :

le loyer de base est égal ou loyer net original;

le nouvel indice est égal à l'indice à la santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location;

l'indice original est égal à l'indice à la santé du mois précédant la signature du contrat de location.

OU

3.2. B. Exclusion d'indexation

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

OU

3.2. C. Limitation de l'indexation dans le temps

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

3.3. Révision (34)

3.3. A. Exclusion du droit de révision

En application du contrat de location/rénovation, tel que fixé à l'article 8 de la Loi sur la location d'habitations, les parties excluent le droit d'une révision du loyer, tant sur la base de nouvelles circonstances que sur la base de travaux exécuter aux frais du bailleur.

OU

3.3. B. Limitation du droit de rénovation

En application du présent contrat de location/rénovation, tel que fixé à l'article 8 de la Loi sur la location d'habitations, les parties limitent le droit d'une révision du loyer, tant sur la base de nouvelles circonstances que sur la base de travaux exécuter aux frais du bailleur, pendant les . premières années.

OU

3.3. C. Droit de révision

A la fin de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans. En cas de désaccord, une demande peut être introduite par la partie la plus favorisée entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de "nouvelles circonstances" lorsqu'il est démontré que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20 %. Le loyer peut également être augmenté lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du bailleur. Les travaux d'amélioration visant à faire correspondre l'habitation aux exigences élémentaires ne sont cependant pas considérés dans ce cas.

4. GARANTIE (35)

4. A. Garantie due

La garantie à payer par le locataire principal au début du contrat, s'élève à . euros.

Cette garantie est constituée auprès d'une institution financière au nom du locataire principal.

Ce montant sera, conjointement avec l'intérêt capitalisé, rembourser au locataire principal à la fin du contrat de location après règlement de dettes toujours ouvertes et/ou déduction d'indemnisation pour dégâts éventuels.

OU

4. B. Garantie bancaire comme garantie

Une garantie bancaire écrite est constituée comme garantie, à concurrence de .euros, sans pour autant pouvoir dépasser l'équivalent de 3 mois de loyer.

OU

4.C. Aucune garantie n'est due

Le locataire principal ne doit pas payer de garantie de location.

5. FRAIS ET CHARGES SUPPLEMENTAIRES

Toutes taxes de quelle nature qu'elles soient, grevant le bien loué, sont à charge du propriétaire/locataire.

Le locataire principal porte les frais de la consommation d'eau, gaz et électricité; ainsi que les frais de location des compteurs.

Le locataire principal paie une cotisation au propriétaire-bailleur pour les frais et charges que le propriétaire-bailleur réalise pour le compte du locataire.

Ces frais comprennent (36)

.....

L'imputation des frais se fera de la façon suivante : (37)

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe est déterminé, payable en tranches mensuelles fixes de .. euros.

Chaque partie peut cependant en tout temps demander une révision des frais fixes ou une conversion en frais et charges réels au juge de paix.

OU

5.B. Provision mensuelle

Pour l'imputation des frais et charges, un acompte mensuel est payé conjointement avec le loyer à concurrence de euros.

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, santé et habitabilité.

Tant le locataire principal que le bailleur principal doivent faire exécuter les réparations que la loi ou les coutumes leur imposent.

Le locataire principal est responsable de la gestion et de l'entretien du bien loué en bon père de famille.

Le locataire principal avertira le locataire principal de l'existence de dégâts dont la réparation est à charge du bailleur.

8. DESCRIPTION DES LIEUX

Avant le début du contrat au plus tard pendant le premier mois d'utilisation et à la fin du contrat, une description contradictoire des lieux sera établie sur l'initiative et par le locataire principal.

En application du contrat de location/rénovation, une réception contradictoire des travaux exécutés au frais du locataire se fera sur initiative de l'intéressé après l'exécution des travaux de rénovation.

9. ASSURANCE (41)

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

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

Suite au contrat de location/rénovation, il couvrira notamment sa responsabilité pour les travaux qu'il exécute à l'habitation.

10. PUBLICITE A LA FIN DE LA LOCATION

Le bailleur a le droit pendant trois mois précédant l'échéance du préavis d'apposer un avis à la façade avant du bien, à un endroit bien visible.

Pendant cette période, il peut également faire visiter le bien pendant deux jours par semaine et pendant deux heures consécutives par jour.

Le locataire principal, en concertation avec le(s) sous-locataire(s) et bailleur conviendront des jours et heures.

11. ADAPTATIONS

Toute adaptation du présent contrat en ce qui concerne le loyer, les possibilités de résiliation, se fera suivant les règlements légaux prévus à cet effet.

12. COMPLEMENTS

12. A

Le bailleur s'engage à régler les matières suivantes au plus tard avant le début du contrat de location :

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

12. B

Autres compléments

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

13. ENREGISTREMENT

Le contrat de location est présenté pour enregistrement par l'office de location sociale au plus tard dans les quatre mois. Le locataire principal et le bailleur paient chacun la moitié des frais d'enregistrement.

14. DROIT COMMUN ET DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les dispositions de la Loi sur la Location d'Habitations et sur le droit commun de location s'appliquent au présent contrat de location. Les parties peuvent compléter le contrat type de location pour autant que ce ne soit pas contradictoire avec ce dernier ou avec les dispositions obligatoires et complémentaires de la Loi sur la Location d'Habitations et le droit commun de location (article 1714 à 1762bis compris du Code civil). Les dispositions reprises au contrat de location qui y pourraient être contradictoires sont cependant considérées comme étant non écrites.

Fait le ././ à (commune) :..... en exemplaires, étant le nombre de parties plus un. Ce dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature(s)

Signature

LE(S) BAILLEUR(S)

LE LOCATAIRE PRINCIPAL

pour l'Office de location sociale,

Vu pour être ajouté à l'arrêté ministériel fixant le modèle du contrat de location, du contrat de sous-location et du contrat principal de location/rénovation, visé aux articles 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale.

Bruxelles, le 10 juin 2004.

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,
M. KEULEN

Notes

- (1) Biffez l'inutile et complétez.
- (2) Idem
- (3) Veuillez énumérer en détail les locaux loués, ou en cas d'une habitation avec dépendances telles qu'un jardin, garage, etc., mention explicite de ces dernières.
- (4) A utiliser lorsque certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires (p. ex. débarras), lorsqu'un passage doit être cédé (servitudes), .
- (5) Biffer si l'habitation est la propriété du bailleur.
- (6) Par la Loi de location d'habitations, il faut entendre la loi du 20 février 1991 portant modification du Code civil en matière de loyer, modifiée par les lois des 1^{er} mars 1991 et 13 avril 1997. Lorsque l'habitation de location est la propriété d'un office de location sociale, remplacez par "le contrat de location ressort de l'application de la Loi de location d'habitations".
- (7) Complétez, p. ex. 5me, 10me
- (8) L'OLS a le choix entre A, B ou C. Veuillez compléter si nécessaire. Les autres possibilités sont supprimées.
- (9) L'OLS peut choisir entre A, B ou C. Dans le cas A, il y a le choix entre un paiement entier de la garantie ou un paiement étalé dans le temps. Veuillez compléter si nécessaire. Les autres possibilités sont supprimées.
- (10) Veuillez compléter en mentionnant les frais pour lesquels le sous-locataire doit une indemnité au locataire principal, et de l'énumérer complètement. Selon le cas, cela peut être : entretien et petites réparations de locataire dans les parties individuelles et/ou communes, travaux d'entretien au chauffage central, consommation, équipements utilitaires, frais de gestion, assurances éventuelles de la responsabilité du locataire, etc.
- (11) Choisissez entre A ou B et biffer l'autre possibilité.
- (12) L'OLS peut appliquer un système d'assurance alternatif, p. ex. Une assurance qui couvre la responsabilité des propriétaires et/ou du locataire principal, avec une clause de cession de recours au profit du sous-locataire. Dans ce cas, il y a lieu de mentionner de façon explicite si l'assurance des propres biens du locataire sont repris ou non dans cette assurance avec mention du montant assuré.
- (13) L'OLS peut ou ne peut pas exclure une résiliation pour travaux de transformation. Selon le cas, la formule A ou B est choisie. L'autre possibilité est supprimée.
- (14) Le sous-locataire peut être résilié ou non sans motivation avec indemnisation. Selon le cas, la formule A ou B est choisie. L'autre possibilité est supprimée.
- (15) Cette disposition est une application de l'article 4, §2bis, de la Loi sur la Location d'Habitations.
- (16) Complétez par les données du contrat principal de location.
- (17) Biffez la mention inutile contrat principal de 9 ans ou contrat principal de location de courte durée
- (18) possibilité de choix entre A, B et C : biffez l'inutile, en fonction du contrat principal de location, en complétez en cas de C.
- (19) Dans le premier cas, il s'agit d'une limitation dans le temps, dans le deuxième cas, d'une limitation de parenté. Les combinaisons sont évidemment également possibles. (voir également contrat principal de location).
- (20) Choisissez A, B ou C. L'OLS peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat avant la troisième ou sixième année pour travaux de transformation ou bien de l'exclure ou de la limiter (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.
- (21) Le bailleur peut résilier lorsqu'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover le bien loué ou une partie de ce dernier, aux conditions suivantes :
 - * les travaux sont exécutés dans le respect de l'affectation du bien qui résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
 - * les travaux sont exécutés à la partie habitée par le locataire;
 - * le coût des travaux est supérieur à trois ans de loyer du bien loué.
- (22) Choisissez A, B ou C. L'OLS peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat sans motivation avant la troisième ou sixième année, moyennant paiement d'une indemnité au locataire principal de respectivement neuf ou six mois ou bien exclure ou limiter cette possibilité(dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.
- (23) L'OLS peut appliquer cette possibilité du règlement de location, parfois également appelé "règlement d'ordre intérieur". Lorsque ceci ne s'applique pas, cet article est supprimé.

(24) En cas d'importants travaux de rénovation, il est probablement indiqué de conclure un contrat de location de plus de neuf ans. Un tel contrat doit cependant être établi par acte de notaire ainsi qu'être transcrit au bureau des hypothèques, afin d'être contradictoire vis-à-vis de tiers pendant toute sa durée.

(25) Biffez l'inutile et complétez.

(26) Idem

(27) S'il y a des dépendances, telles qu'un jardin, remise, garage, veuillez également les mentionner dans le contrat de location

(28) Par la Loi de location d'habitations, il faut entendre la loi du 20 février 1991 portant modification du Code civil en matière de loyer, modifiée par les lois des 1^{er} mars 1991 et 13 avril 1997.

(29) Il faut entendre : dans le cadre des impôts sur les revenus

(30) Lorsqu'un contrat de location-rénovation relatif aux exigences élémentaires est conclu, 3.A s'applique et 3.b doit être supprimé. Si cependant il ne s'agit que de travaux relatifs à des réparations de propriétaire-bailleur, biffez 3.A et remplissez 3.B. Remplissez soigneusement toutes les données.

(31) Etant donné que les travaux visent à conformer l'habitation aux exigences élémentaires, il y a lieu de procéder à une quittance de loyer, sinon il ne peut pas réglementairement être dérogé à l'article 2 de la loi sur la location d'habitations, stipulant que le bailleur doit présenter l'habitation conforme aux normes minimales.

(32) Biffez la mention inutile Etant donné qu'il s'agit de travaux autres que ceux nécessaires afin de conformer l'habitation aux exigences élémentaires, les parties disposent d'un droit de choix : soit la quittance du loyer, soit la diminution du loyer pendant une certaine période.

(33) L'OLS peut choisir entre 3.2.A, 3.2.B et 3.2.C. Les autres possibilités sont supprimées.

(34) L'OLS peut choisir entre 3.3.A, 3.3.B et 3.3.C Les autres possibilités sont supprimées. En cas de 3.3.B., veuillez compléter.

(35) Choisissez entre 4A, 4B ou 4C. Les autres possibilités sont supprimées.

(36) Veuillez compléter en mentionnant les frais pour lesquels le sous-locataire doit une indemnité au locataire principal, et de l'énumérer complètement. Selon le cas, cela peut être : entretien et petites réparations de locataire dans les parties individuelles et/ou communes, travaux d'entretien au chauffage central, consommation, équipements utilitaires, frais de gestion, assurances éventuelles de la responsabilité du locataire, etc.

(37) Choisissez entre 5.A ou 5.B et biffer l'autre possibilité.

(38) Remplissez soigneusement les données ci-dessous de façon détaillée. Elles constituent l'essence du présent contrat.

(39) Ces dispositions peuvent ou ne peuvent pas être reprises dans le contrat de location.

(40) Biffez la mention inutile. Complétez si nécessaire.

(41) Il peut être proposé d'employer une clause de cession de recours sur la base de l'assurance couvrant la responsabilité dupropriétaire. En cas d'une telle clause, le locataire paie une prime qui est inférieure que la prime qu'il paierait lorsqu'il assurerait lui-même sa responsabilité. De plus, puisqu'une prime est payée sur l'assurance du propriétaire, il n'y a qu'une seule société d'assurance qui couvre tant la responsabilité du propriétaire que celle du locataire de sorte qu'il n'y ait par de contestation entre les sociétés d'assurances dont la responsabilité est en cause.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[C – 2004/36868]

Waterwegen en Zeewezen. — Onteigeningen

ARENDONK. — Bij besluit van 8 december 2004 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur is voorgeschreven dat de bepalingen van artikel 5 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigening ten algemenen nutte en de concessies voor de bouw van autosnelwegen, dienen te worden toegepast voor de onteigeningen door het Vlaams Gewest op het grondgebied van de gemeente Arendonk voor het herbouwen van een brug over het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten.

Het plan 16EJ.8152/2 is ter inzage bij de afdeling Maas en Albertkanaal, Lombaardstraat 26, te 3500 Hasselt.

De te onteigenen percelen zijn gekend onder de volgende kadastrale gegevens :

Arendonk — 1^e afdeling - sectie B — perceelnrs. : 709 g2/deel - 709 w2/deel - 709 f3/deel.

Dit besluit kan aangevochten worden voor de Raad van State binnen een termijn van zestig dagen vanaf de kennisgeving van de onteigening alsook voor de vrederechter op het ogenblik dat de gerechtelijke fase wordt ingezet.

Het verzoekschrift dient aangetekend te worden neergelegd bij de Raad van State samen met drie gewaarmerkte afschriften en bovendien zoveel afschriften als er tegenpartijen zijn (art. 85 van het prodeureglement van de Raad van State).

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[C – 2004/36867]

Bekrachtiging van gemeentelijke verordeningen betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers

GENT. — Bij besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering van 8 december 2004 werd de stedelijke verordening « politiereglement op de kamerwoningen » waartoe de stad Gent op 27 september 2004 beslist heeft, bekrachtigd.