

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2018/15087]

**9 NOVEMBER 2018 – Decreet houdende bepalingen betreffende
de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (1)**

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan

TITEL I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.

Art. 2. Citeeropschrift

Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Woninghuurdecreet.

Art. 3. Suppletieve werking gemene huurrecht

Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten

Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.

De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

TITEL II — Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

Art. 5. Toepassingsgebied

§ 1. Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten die een beding bevatten waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen voor zover dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld. Dat beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Indien een goed met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend. De nieuwe huurovereenkomst is onderworpen aan deze titel.

Deze titel is van toepassing op de onderhuur van de woning, vermeld in het eerste lid, die is aangegaan conform artikel 32 en binnen de grenzen, vermeld in het voormelde artikel.

§ 2. Deze titel is van toepassing op de onderhuur die is aangegaan door verenigingen of rechtspersonen, binnen de grenzen, vermeld in artikel 32, § 1, tweede lid. In dat geval is zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de hoofdhuurovereenkomst.

§ 3. Deze titel is niet van toepassing als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 4. Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Art. 6. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken.

Art. 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder

Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

HOOFDSTUK II. — *Aanvang van de huur***Art. 8.** Vereiste van een geschrift

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregister-nummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor de rechtspersonen:

1) hun maatschappelijke naam;

2) hun maatschappelijke zetel;

3) hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel I.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voormelde ondernemingsnummer, bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;

2° de begindatum van de overeenkomst;

3° de exacte duur van de huurovereenkomst;

4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;

5° het bedrag van de huur;

6° de regeling over de kosten en de lasten;

7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer, vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploit, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gerede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.

Art. 9. Plaatsbeschrijving

§ 1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Art. 10. Vulgariserende toelichting

De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop die toelichting ter beschikking wordt gesteld aan het publiek.

De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:

1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;

2° de aard van een dwingende regel;

3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie;

4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;

5° de duur van de huurovereenkomst;

6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten;

7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;

8° het regime inzake de huurherstellingen;

9° de verplichting van een brandverzekering;

10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen;

11° het regime bij een verandering van eigenaar;

12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

Art. 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling

De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.

Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.

Art. 12. Leveringsplicht en staat van het goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

§ 2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Art. 13. Renovatiehuurovereenkomst

De partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Er kan van de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid, worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid;

2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;

3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald;

4° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren.

Zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden en kan regels vastleggen met betrekking tot het bewijs van het herstel van deze gebreken.

Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid, vraagt de huurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.

Na de beëindiging van de werkzaamheden wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

HOOFDSTUK III. — *Tijdens de huur**Afdeling 1.* — Algemene bepaling**Art. 14.** Verplichting het rustig genot te verzekeren

De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

Afdeling 2. — Duur van de overeenkomst**Art. 15.** Aanvang opzeggingstermijn

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Art. 16. Negenjarige duur

Elke huurovereenkomst waarop deze titel van toepassing is, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Art. 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

§ 1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zo niet kan de huurder

de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

§ 2. Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Art. 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

§ 1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;

2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;

3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:

1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is; en

2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

§ 2. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

§ 3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Art. 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief

§ 1. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Art. 20. Opzegging door de huurder

§ 1. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

§ 2. Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform artikel 17 tot en met 19, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd.

Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in artikel 17 tot en met 19.

Art. 21. Korte duur

§ 1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Artikel 17 tot en met 20 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst.

Met behoud van de toepassing van artikel 34 en 35, § 2, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval zijn artikel 16 tot en met 20 van toepassing en blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, met behoud van de toepassing van artikel 34, 35 en 36, § 3.

§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Art. 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar

§ 1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een termijn van meer dan negen jaar.

Die huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Als de verhuurder de huurovereenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode beëindigt met toepassing van artikel 19, § 1, is de vergoeding gelijk aan drie maanden huur.

§ 2. Wanneer de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, kunnen de partijen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, § 1, uit te sluiten of te beperken.

Art. 23. Huurovereenkomsten voor het leven

In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Artikel 17 tot en met 19 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst, tenzij partijen daarover anders overeenkomen.

Art. 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19 verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.

Afdeling 3. — De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Art. 25. Onderhouds- en herstellersplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

Art. 26. Onderhouds- en herstellersplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, tenzij hij aantoonde dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellersplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

Art. 27. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Art. 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

§ 1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§ 2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Art. 29. Aansprakelijkheid voor brand

§ 1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§ 2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§ 3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Art. 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

*Afdeling 4. — Overdracht van huur en onderhuur***Art. 31.** Overdracht van huur

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.

Art. 32. Onderhuur

§ 1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

In afwijking van het eerste lid kunnen een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen van toepassing is, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en een vennootschap met een sociaal oogmerk, het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de voormelde natuurlijke personen zijn minder gegoed of bevinden zich in een behartenswaardige sociale situatie;

2° de voormelde natuurlijke personen bestemmen het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats;

3° de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.

Paragraaf 2, tweede tot en met vijfde lid, zijn op de voormelde onderverhuring van toepassing.

§ 2. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze titel.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de huurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

In de gevallen, vermeld in het vierde en vijfde lid, is artikel 24 niet van toepassing.

§ 3. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Afdeling 5. — Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Onderafdeling 1. — De huurprijs en de kosten en lasten

Art. 33. Betalingsverplichting

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.

Art. 34. Indexatie

§ 1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs Herziening is in werking getreden.

§ 3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

Art. 35. Herziening van de huurprijs

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 13 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

Art. 36. Verrekening kosten en lasten

§ 1. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

§ 2. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen.

De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen.

De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd.

Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 3. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt.

De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.

Onderafdeling 2. — De waarborg

Art. 37. Huurwaarborg

§ 1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in het tweede lid, verstrekken. De waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening of een zakelijke zekerheidstelling, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening of op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat.

De Vlaamse Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar.

§ 2. De verhuurder die in het bezit van de waarborg is en nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is ertoe gehouden aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de huurder de waarborg overhandigd heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Afdeling 6. — Overdracht van het gehuurde goed

Art. 38. Overdracht van het gehuurde goed

De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen.

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

HOOFDSTUK IV. — Einde van de huur

Art. 39. Teruggaveverplichting door de huurder

§ 1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§ 2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Art. 40. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Art. 41. Beëindiging van de huurovereenkomst door tenietgaan van het goed door toeval

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Art. 42. Overlijden van de huurder of verhuurder

§ 1. De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

§ 2. In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

HOOFDSTUK V. — *Betwistingen*

Afdeling 1. — Bevoegdheid

Art. 43. Bevoegdheid vrederechter

§ 1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.

Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.

§ 2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.

Onder voorbehoud van artikel 45, § 1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

Art. 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage

Iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennisneemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.

Afdeling 2. — Rechtspleging

Art. 45. Inleiding bij verzoekschrift

§ 1. Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vredegerecht neergelegd wordt.

Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

1° de dag, de maand en het jaar;

2° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;

3° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;

4° het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;

5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;

6° een attest van de gezinssamenstelling.

Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon als vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

§ 2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is.

Art. 46. Kennisgeving aan het OCMW

§ 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering die ingeleid wordt bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze titel van toepassing is.

§ 2. Als de vordering bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Art. 47. Verzoening

De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

Art. 48. Uitvoering uithuiszetting – termijn

De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:

1° de verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;

2° de partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;

3° de rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;

4° de rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, § 2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Art. 49. Uitvoering uithuiszetting – goederen

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.

Art. 50. Kennisgeving vonnis aan het OCMW

Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

HOOFDSTUK VI. — *Specifieke bepalingen voor de medehuur*

Art. 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners

§ 1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

§ 2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§ 3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Art. 52. Feitelijke samenwoning

§ 1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;

2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;

3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

§ 2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§ 3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, en 21, § 2, tweede lid, is niet verschuldigd.

De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.

Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;

3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

TITEL III. — Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

Art. 53. Toepassingsgebied

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

Art. 54. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

Art. 55. Vereiste van een geschrift

Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Art. 56. Plaatsbeschrijving

Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Art. 57. Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Art. 58. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder en verhuurder

Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Art. 59. Overdracht van de huur en onderhuur

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De huurder blijft bij onderverhuuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Art. 60. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten

De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs overeen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

Art. 61. Indexatie van de huurprijs

§ 1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.

§ 2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, gebeurt conform artikel 34.

§ 3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.

Art. 62. Huurwaarborg

§ 1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.

§ 2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.

Als de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

Art. 63. Verbod op stilzwijgende verlenging

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.

Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 64. Beëindiging van de huurovereenkomst

§ 1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;

2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;

3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

§ 2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Art. 65. Betwistingen

Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

TITEL IV. — Wijzigingsbepalingen**HOOFDSTUK I. — Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode**

Art. 66. In artikel 4 van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° een gerichte ondersteuning te bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.”;

2° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° de woonzekerheid.”.

Art. 67. In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt de zinsnede “artikel 3, § 3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de zinsnede “artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 68. Aan artikel 29*bis*, § 1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de verrichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77*septies*, die krachtens artikel 77*octies* worden gesubsidieerd.”.

Art. 69. In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt een hoofdstuk III*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III*bis*. Subsidiëring van erkende verhuurdersorganisaties”.

Art. 70. In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt in hoofdstuk III*bis*, ingevoegd bij artikel 69, een artikel 77*septies* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 77*septies*. § 1. De Vlaamse Regering kan verhuurdersorganisaties erkennen waarvan de werking of een deelactiviteit wordt gesubsidieerd conform artikel 77*octies*.

Om erkend te kunnen worden moet ten minste aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:

1° de verhuurdersorganisatie vertegenwoordigt private verhuurders of vastgoedmakelaars;

2° de verhuurdersorganisatie is werkzaam in het Vlaamse Gewest;

3° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe het toezicht van de Vlaamse Regering te aanvaarden.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

§ 2. De erkende verhuurdersorganisaties dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen en behartigen de belangen van de verhuurders of vastgoedmakelaars op de privéhuurwoningmarkt.

De erkende verhuurdersorganisaties verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan verhuurders.

§ 3. De Vlaamse Regering kan de erkenning van een verhuurdersorganisatie intrekken.”.

Art. 71. In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt in hetzelfde hoofdstuk III*bis* een artikel 77*octies* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 77*octies*. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking of deelactiviteiten van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77*septies*, of voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter, uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of door andere actoren. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest mag nooit meer bedragen dan 100 % van de totale kosten.”.

Art. 72. In hetzelfde decreet wordt een artikel 79*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 79*bis*. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan en duidt een of meerdere instanties aan die instaan voor het verstrekken van die lening namens het Vlaamse Gewest.

Binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven zijn, kan het Vlaamse Gewest een toelage verlenen aan de instantie of instanties, vermeld in het eerste lid, ter financiering van de distributie en beheer van de huurwaarborgleningen, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de voormelde toelage vast.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de besluiten genomen ter uitvoering ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 1 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.”.

Art. 73. In artikel 91, § 3, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan” vervangen door de zinsnede “boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet”.

Art. 74. In artikel 92, § 1, eerste lid, 3°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt de zinsnede “in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur,” opgeheven.

HOOFDSTUK II. — *Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012*

Art. 75. In artikel 58 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 worden de woorden “beleidsdomein RWO” vervangen door de woorden “beleidsdomein Omgeving”.

Art. 76. In artikel 61 van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “verhuurders of huurders” en de woorden “die voldoen aan” de woorden “en aan tussenpersonen” ingevoegd.

HOOFDSTUK III. — *Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting*

Art. 77. Aan artikel 1.1.2, 5°, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

Art. 78. Aan artikel 2.1.21, 5°, van hetzelfde decreet worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

TITEL V. — Slotbepalingen

Art. 79. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, met uitzondering van artikel 10.

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Art. 80. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 81. Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 82. Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 83. Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 84. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 9 november 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,
L. HOMANS

Nota

(1) *Zitting 2017-2018*

Stukken: – Ontwerp van decreet : 1612 – Nr. 1

- Verslag van de hoorzitting : 1612 – Nr. 2

Zitting 2018-2019

- Amendementen : 1612 – Nr. 3

- In eerste lezing door de commissie aangenomen artikelen : 1612 – Nr. 4

- Verslag : 1612 – Nr. 5

- Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 1612 – Nr. 6

Handelingen - Bespreking en aanneming: Vergadering van 24 oktober 2018.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2018/15087]

9 NOVEMBRE 2018. — Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci (1)

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci

TITRE I^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. . Compétence régionale et communautaire

Le présent décret règle une matière régionale et communautaire.

Art. 2. Titre de citation

Le présent décret est cité comme : Décret flamand sur la location d’habitations.

Art. 3. Fonctionnement supplétif du droit commun de location

Aux aspects non réglés par le présent décret ou ses arrêtés d’exécution, s’appliquent les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil.

Art. 4. Publication du loyer, des frais et des charges

Si un bien destiné à l'habitation au sens large est loué, chaque communication officielle ou publique mentionne au moins le montant du loyer demandé et des frais et charges.

Si le bailleur ou son mandataire ne respecte pas l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}, la commune peut imposer une amende administrative de 50 à 350 euros à celui qui fait la communication officielle ou publique.

La commune peut constater, poursuivre et sanctionner les infractions à l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}. La commune compétente est celle où le bien se situe. Les infractions sont constatées, poursuivies et sanctionnées conformément aux exigences formelles, aux délais et aux procédures, visés à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Le présent article ne s'applique pas lorsque le bien est donné en location comme hébergement touristique au sens du décret du 5 février 2016 relatif à l'hébergement touristique.

TITRE II. — Baux pour résidences principales**CHAPITRE I^{er}. — Dispositions générales****Art. 5.** Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent titre s'applique aux baux pour une habitation que le preneur affecte, avec l'autorisation explicite ou tacite du bailleur, comme sa résidence principale à partir de l'entrée en jouissance. Une habitation est tout bien mobilier ou immobilier ou une partie de celui-ci qui est affecté(e) comme résidence principale du preneur.

Le présent titre s'applique aux baux qui comprennent une clause stipulant que le bien loué ne peut pas être affecté comme résidence principale du preneur dans la mesure où cela ne peut être justifié ni explicitement, ni sérieusement, entre autres par des éléments relatifs à l'affectation naturelle du bien, et dans lesquels la résidence principale du preneur pendant le bail n'est pas mentionnée. Cette clause est réputée non écrite.

Si un bien est affecté comme résidence principale au cours d'un bail, avec l'autorisation écrite du bailleur, un nouveau bail prend cours le jour auquel cette autorisation est accordée. Le nouveau bail est soumis au présent titre.

Le présent titre s'applique à la sous-location de l'habitation, visée à l'alinéa 1^{er}, qui est contractée conformément à l'article 32 et dans les limites visées à l'article précité.

§ 2. Le présent titre s'applique à la sous-location contractée par des associations ou des personnes morales dans les limites visées à l'article 32, § 1^{er}, alinéa 2. Le cas échéant, les dispositions du présent titre s'appliquent également au bail principal.

§ 3. Le présent titre ne s'applique pas si le contrat sur la base duquel l'habitation est attribuée au preneur, est subordonné à un contrat principal concernant la fonction ou l'activité du preneur.

§ 4. Le présent titre ne s'applique plus si l'immeuble loué n'est plus affecté comme résidence principale.

Art. 6. Caractère contraignant de ces dispositions

Les dispositions du présent titre sont impératives, sauf stipulation contraire.

Art. 7. Données exigibles d'un candidat-preneur

Un bailleur ne peut demander au candidat-preneur que les documents nécessaires pour vérifier si le candidat-preneur pourra satisfaire à ses obligations de preneur.

CHAPITRE II. — Début de la location**Art. 8.** Exigence d'un document

Chaque bail relevant de l'application du présent titre est repris dans un document qui, indépendamment de toutes autres modalités, mentionne les données suivantes :

1° l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques : leur nom, leur deux premiers prénoms, leur domicile et leur numéro de registre national. À défaut d'un numéro de registre national, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

b) pour les personnes morales :

1) leur raison sociale ;

2) leur siège social ;

3) leur numéro d'entreprise, attribué par la Banque-Carrefour des Entreprises, visé à l'article I.2, 1°, du Code de droit économique. À défaut d'attribution du numéro d'entreprise précité, cette partie le confirme dans le bail ou dans une déclaration complémentaire signée en bas de l'acte ;

2° la date de début du contrat ;

3° la durée exacte du bail ;

4° la désignation de tous les espaces et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ;

5° le montant du loyer ;

6° le règlement concernant les frais et les charges ;

7° une référence à la notice explicative vulgarisatrice, visée à l'article 10.

La partie qui ne respecte pas son obligation d'identification à l'aide du numéro d'entreprise, visée à l'alinéa 1^{er}, 1°, b), 3), assume toutes les conséquences du manque d'enregistrement du bail.

S'il n'est pas donné suite à la demande d'établissement d'un bail écrit dans les huit jours après une mise en demeure signifiée par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice, la partie contractante la plus diligente obligera, le cas échéant, l'autre partie par voie judiciaire à établir, compléter ou signer un contrat écrit et, si nécessaire, demandera que le jugement ait la valeur d'un bail écrit.

Art. 9. État des lieux

§ 1^{er}. Les parties sont obligées à dresser un état des lieux circonstancié, contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois auquel le preneur peut disposer du bien. L'état des lieux est annexé au bail et sera également soumis à enregistrement.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois, visé à l'alinéa 1^{er}, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs. L'avenant à l'état des lieux est également enregistré.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête désigne un expert pour procéder à l'avenant à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Art. 10. Notice explicative vulgarisatrice

Le Gouvernement flamand établit une notice explicative vulgarisatrice à laquelle le bail fait référence. Le Gouvernement flamand arrête la manière dont cette notice explicative est mise à disposition du public.

La notice explicative comprend des informations sur les dispositions réglementaires relatives aux éléments suivants :

- 1° les normes en matière de salubrité, sécurité et habitabilité ;
- 2° la nature d'une règle impérative ;
- 3° le bail écrit, son enregistrement et le règlement des frais de l'enregistrement ;
- 4° l'importance d'un état des lieux circonstancié ;
- 5° la durée du bail ;
- 6° les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les frais et les charges ;
- 7° les possibilités de réduction du précompte immobilier pour preneurs ;
- 8° le régime concernant les réparations locatives ;
- 9° l'obligation d'une assurance incendie ;
- 10° les possibilités de mettre fin au bail ;
- 11° le régime en cas d'un changement de propriétaire ;
- 12° les possibilités pour les parties en cas d'un litige avec leur partie adverse.

Art. 11. L'obligation d'enregistrement et les frais d'intermédiation locative

L'obligation de l'enregistrement du bail et de l'état des lieux incombe au bailleur. Les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont entièrement à sa charge.

Toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intermédiation d'un tiers relatifs à la location d'un bien immobilier est interdite, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

Art. 12. Obligation de livraison et état du bien

§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état d'entretien à tous égards.

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 5 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, ci-après dénommé le Code flamand du Logement.

La présence d'une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement, délivrée dans les trois mois avant le début du bail, vaut comme présomption du respect de l'obligation, visée à l'alinéa 2.

§ 2. Un bail conclu pour un bien qui ne répond pas aux exigences visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est nul. La nullité doit être constatée par le juge.

Sous réserve du droit du preneur de réclamer une indemnisation, le juge qui prononce la nullité visée à l'alinéa 1^{er}, peut imposer une indemnité d'occupation basée sur la valeur locative de l'immeuble, en tenant compte des défauts du bien.

Art. 13. Bail à rénovation

Les parties peuvent convenir par écrit que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué des travaux déterminés, qui devraient être effectués par le bailleur. Elles fixent le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Il peut être dérogé aux exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2 ;
- 2° les travaux envisagés sont décrits avec précision dans le bail ;
- 3° le début des travaux est fixé dans un délai raisonnable ;
- 4° aucun loyer n'est exigible pendant la durée convenue pour les travaux, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

Tant que le bien loué présente des défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé, le bailleur ne peut pas habiter le bien loué. Le Gouvernement flamand établit les défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé et peut fixer des règles relatives à la preuve de la réparation de ces défauts.

Si le bien a été mis en conformité avec les exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, le preneur demande une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée qui peut comprendre plus de neuf ans, à la faculté de mettre fin anticipativement au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

CHAPITRE III. — *Au cours de la location**Section 1^{re}. — Disposition générale***Art. 14.** Obligation d'assurer la jouissance paisible

Le bailleur est tenu de donner au preneur la jouissance paisible du bien loué pour la durée de la location.

Sous réserve de l'application de l'alinéa 1^{er}, le bailleur peut entrer dans le bien à des moments convenus afin de pouvoir respecter ses obligations conformément à l'article 25 et afin de s'assurer si le preneur respecte ses obligations.

*Section 2. — Durée du contrat***Art. 15.** Début du délai de préavis

Dans tous les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé est donné.

Art. 16. Durée de neuf ans

Chaque bail auquel le présent titre s'applique, est censé être conclu pour une durée de neuf ans.

Le bail prend fin à l'expiration d'une période de neuf ans si le bailleur a notifié un congé au moins six mois avant l'échéance. Si le bailleur a notifié un congé, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Si le bailleur n'a pas notifié de congé dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Art. 17. Congé notifié par le bailleur pour occupation personnelle

§ 1^{er}. Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il a l'intention de faire occuper le bien personnellement et effectivement par le conjoint ou le partenaire cohabitant légal du bailleur, ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les collatéraux jusqu'au troisième degré du bailleur ou de son conjoint ou cohabitant légal. Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

§ 2. L'occupation du bien doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution du bien par le preneur. Le bien doit rester occupé de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne satisfait pas aux conditions visées à l'alinéa 1^{er}, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 18. Congé notifié par le bailleur pour des travaux de rénovation en profondeur

§ 1^{er}. Le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, et si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° les travaux sont exécutés dans le respect des dispositions décrétales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire ;

2° les travaux sont exécutés à la partie occupée par le preneur ;

3° les travaux sont d'un coût dépassant trois années de loyer du bien loué. Si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, les travaux sont d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le bailleur transmet les documents suivants au preneur au moment du congé :

1° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques qui lui est octroyé, si celui-ci est requis pour les travaux ; et

2° un devis détaillé ou une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût ou un contrat d'entreprise.

§ 2. Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution du bien par le preneur. Après la fin des travaux, le bailleur demande une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux conformément aux conditions visées au présent article.

§ 3. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 19. Congé notifié par le bailleur sans motif

§ 1^{er}. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

L'indemnité, visée à l'alinéa 1^{er}, est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration respectivement du premier ou du deuxième triennat.

§ 2. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 20. Congé notifié par le preneur

§ 1^{er}. Le preneur peut à tout moment mettre fin au bail, dans le respect d'un délai de préavis de trois mois.

Si le bail prend fin pendant le premier triennat suite au congé notifié par le preneur, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin pendant respectivement la première, la deuxième ou la troisième année.

Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois, visé à l'article 32, 5^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le délai de préavis visé à l'alinéa 1^{er} et l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne s'appliquent pas. Le preneur informe le bailleur du congé, qui prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

§ 2. Si le bailleur met fin au bail conformément aux articles 17 à 19, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité visée au paragraphe 1^{er}.

Si le preneur met fin au bail en application de l'alinéa 1^{er}, le bailleur demeure tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial ou du paiement de l'indemnité visée aux articles 17 à 19.

Art. 21. Durée courte

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 16, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Les articles 17 à 20 inclus ne s'appliquent pas à ce bail.

Sous réserve de l'application des articles 34 et 35, § 2, le bail visé à l'alinéa 1^{er} peut être prorogé une fois et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée déterminée dans le contrat.

Nonobstant toute clause contraire ou tout contrat contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, les articles 16 à 20 inclus restent d'application et le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 34, 35 et 36, § 3.

§ 2. Le preneur peut à tout moment mettre fin au contrat de location, dans le respect d'un délai de préavis de trois mois.

Si le preneur met fin anticipativement au bail, le preneur a droit à une indemnité qui est égale à un mois et demi, un mois ou un demi mois de loyer, selon que le bail prend fin pendant la première, la deuxième ou la troisième année, en tenant compte de la date de début du premier bail.

Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois, visé à l'article 32, 5^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le délai de préavis visé à l'alinéa 1^{er} et l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne s'appliquent pas. Le preneur informe le bailleur du congé, qui prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

Art. 22. Baux de plus de neuf ans

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 16, le bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Le bail prend fin à l'expiration du délai convenu si le bailleur a notifié un congé au moins six mois avant l'échéance.

Si le bailleur n'a pas notifié de congé dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Si le bailleur met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat suivant en application de l'article 19, § 1^{er}, l'indemnité est égale à trois mois de loyer.

§ 2. Lorsque le bail est conclu entre un preneur privé d'une part et une agence de location sociale agréée comme service locatif conformément à l'article 56 du Code flamand du Logement, ou la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du Code flamand du Logement d'autre part, et le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à quinze années, les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée, visée à l'article 20, § 1^{er}.

Art. 23. Baux pour la vie

Par dérogation à l'article 16, les parties peuvent conclure un bail pour la vie. Ce bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les articles 17 à 19 inclus, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Art. 24. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

Sous peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, par remise contre récépissé ou par signification d'un exploit d'huissier de justice, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire ou supprimer l'indemnité due en application de l'article 19.

Le preneur ne peut introduire qu'une seule demande de renouvellement de la prorogation dans les mêmes conditions.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder le renouvellement de la prorogation dans les mêmes conditions, visées à l'alinéa 3.

*Section 3. — L'état de l'habitation pendant le bail***Art. 25.** Obligation d'entretien et de réparation du bailleur

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien de manière à ce qu'il peut servir à l'utilisation pour laquelle il est loué.

Le bailleur effectue pendant la durée de location toutes réparations nécessaires, sauf les réparations qui sont à charge du preneur.

Art. 26. Obligation d'entretien et de réparation du preneur

Le preneur est responsable des petites réparations. En outre, le preneur est tenu d'effectuer les réparations occasionnées par une utilisation contraire à l'affectation ou à une utilisation raisonnable d'une part, et les réparations occasionnées par un manquement à son obligation de notification visée à l'article 28, § 2, d'autre part, sauf s'il démontre que le bailleur avait connaissance à temps, sans notification, des réparations nécessaires. Les réparations occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure, sont toutefois à charge du bailleur.

Le Gouvernement flamand arrête une liste de petites réparations qui doivent en tout cas être considérées comme des petites réparations.

Les parties peuvent convenir de limiter ou d'exclure l'obligation de réparation du preneur, visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 27. Réparations urgentes

Si, en cours de location, le bien loué requiert des réparations urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le preneur doit les tolérer, quels que soient les inconvéniens qu'il devra subir, même s'il sera privé de la jouissance d'une partie du bien loué pendant les réparations.

Au cas où ces réparations dureraient plus de 30 jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le preneur a été privé.

Si les réparations empêchent l'occupation normale, le preneur peut faire résilier le bail.

Art. 28. Utilisation raisonnable du bien

§ 1^{er}. Le preneur est tenu de respecter une utilisation raisonnable du bien loué, selon la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Si le preneur n'utilise pas le bien conformément à la destination visée à l'alinéa 1^{er}, ou s'il le donne une destination désavantageuse pour le bailleur, ce dernier peut faire résilier le bail, selon les circonstances.

§ 2. Le preneur est tenu d'informer le bailleur des réparations nécessaires qui sont à charge du bailleur.

Art. 29. Responsabilité en matière d'incendie

§ 1^{er}. Le preneur répond de l'incendie et des dégâts causés par l'eau, à moins qu'il ne prouve que l'incendie s'est déclaré sans sa faute.

Il est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.

§ 2. Le bailleur est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.

§ 3. Les assurances, visées aux paragraphes 1^{er} et 2, doivent être conclues auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Art. 30. Responsabilité pour les personnes de son habitation ou ses sous-locataires

Le preneur est responsable, vis-à-vis du bailleur, des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

*Section 4. — Cession du bail et sous-location***Art. 31. Cession du bail**

La cession du bail est interdite, sauf en cas d'une autorisation écrite préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future sauf clause contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail. Le preneur répond vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Art. 32. Sous-location

§ 1^{er}. Le preneur qui affecte le bien loué comme sa résidence principale ne peut pas sous-louer la totalité du bien.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une commune, une régie communale autonome, un Centre public d'Action sociale, une association telle que visée à la partie 3, titre 4, chapitre 2, du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale, une association sans but lucratif ou un organisme d'intérêt public régi par la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du Code flamand du Logement, et une société à finalité sociale, peuvent sous-louer la totalité du bien à une ou plusieurs personnes physiques, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° les personnes physiques précitées sont des personnes démunies ou se trouvent dans une situation sociale difficile ;

2° les personnes physiques précitées affectent exclusivement le bien comme leur résidence principale ;

3° le bailleur a donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le paragraphe 2, alinéas 2 à 5 inclus, s'appliquent à la sous-location précitée.

§ 2. Moyennant l'accord du bailleur, le preneur peut sous-louer une partie du bien à condition que la partie restante reste affectée comme sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent titre, sous réserve des alinéas 2 à 6 inclus.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. S'il est mis fin au bail principal pendant le premier triennat du contrat de sous-location, le sous-locataire a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le contrat de sous-location prend fin respectivement la première, la deuxième ou la troisième année.

Dans les cas visés aux alinéas 4 et 5, l'article 24 ne s'applique pas.

§ 3. Le preneur répond vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Section 5. — Aspects financiers du bail

Sous-section 1^{ère}. — Le loyer, les frais et les charges

Art. 33. Obligation de paiement

Le preneur paie le loyer et les frais et charges dans le délai convenu.

Art. 34. Indexation

§ 1^{er}. Si le bail est conclu par écrit, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.

L'adaptation visée à l'alinéa 1^{er} ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. Le loyer est adapté au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice calculé et dénommé à cet effet, dénommé ci-après l'indice santé.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant obtenu en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice initial}}$$

Le loyer de base est le loyer résultant du bail ou d'un arrêt, à l'exclusion de tous les frais et charges, que le bail met explicitement à charge du preneur.

Le nouvel indice est égal à l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice initial est l'indice santé du mois précédant le mois de l'entrée en vigueur du bail ou de la révision du loyer.

§ 3. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation visée au présent article, sont réductibles à celle-ci.

Art. 35. Révision du loyer

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 13, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les exigences visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'au jour de la décision définitive.

Dans le cas visé à l'article 23, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, les parties peuvent convenir à tout moment de réviser le loyer parce que des investissements économiseurs d'énergie ont été effectués au bien.

Des investissements économiseurs d'énergie sont des investissements qui améliorent la performance énergétique du bien, visée à l'article 1.1.3, 42°/1 du décret sur l'Énergie du 8 mai 2009.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait des investissements visés à l'alinéa 1^{er}, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 10 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge statue en équité.

Le loyer révisé produit ses effets à partir du mois après que les investissements, visés à l'alinéa 1^{er}, ont été complètement réalisés.

Si les investissements étaient nécessaires en vue de mettre le bien en conformité avec les exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, aucune révision du loyer ne peut être convenue entre les parties ou être autorisée par le juge.

Art. 36. Comptabilisation des frais et des charges

§ 1^{er}. Les frais et charges relatifs à l'exercice de droits réels sur l'habitation sont à charge du bailleur, tandis que les frais et charges relatifs à l'utilisation de l'habitation louée sont à charge du preneur.

Le précompte immobilier pour le bien immobilier loué ne peut pas être mis à charge du preneur.

Le Gouvernement flamand établit une liste non exhaustive des frais pouvant être portés en compte au preneur ou au bailleur.

§ 2. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent aux dépenses réelles.

Les frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les pièces justificatives des frais et charges sont transmis au preneur à sa demande.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

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

Le juge se prononce notamment sur la base du développement des dépenses réelles et détermine à partir de quand la révision produira ses effets.

Le juge décide de la conversion si celle-ci est possible, et détermine à partir de quand la conversion produira ses effets.

Sous-section 2. — La garantie

Art. 37. Garantie locative

§ 1^{er}. Pour assurer le respect de ses obligations, le preneur ne peut donner qu'une des formes de garantie, visées à l'alinéa 2. La garantie ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

La garantie peut prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'un établissement financier, soit une sûreté réelle au nom du preneur auprès d'un établissement financier, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier. Moyennant l'accord du bailleur, la garantie peut également être fournie par une caution par une personne physique ou morale.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé ou une sûreté réelle, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte ou sur la sûreté réelle pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier, c'est le CPAS qui en fait la demande auprès de l'établissement financier qui autorise la garantie en faveur du bailleur.

Le Gouvernement flamand arrête le formulaire par lequel l'établissement financier confirme à l'égard des bailleurs que la garantie locative est octroyée, quelle que soit la manière dont cette garantie est constituée.

La caution concerne tous les engagements du bail. Les obligations de la caution restent en vigueur après la prorogation du contrat et après la conversion en un contrat d'une durée de neuf ans.

§ 2. Le bailleur qui est en possession de la garantie et s'abstient de la placer au compte individualisé du preneur, est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Les intérêts sont capitalisés.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, le preneur a également le droit de communiquer au bailleur que ces fonds, à savoir la garantie majorée de l'intérêt capitalisé, seront considérés par lui comme un loyer. Le preneur est ensuite tenu de placer le même montant sur un compte individualisé à son nom.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire ou de la sûreté réelle, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

L'action judiciaire du bailleur de libération de la garantie locative à son profit se prescrit à l'expiration d'un an après la fin du bail.

Section 6. — Transfert du bien loué

Art. 38. Transfert du bien loué

Avant la conclusion du contrat de transfert d'un droit réel, le bailleur informe le candidat-titulaire du droit réel du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail. Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail.

Si le droit réel relatif au bien loué est transféré, l'attributaire est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de la passation de l'acte authentique ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et l'attributaire si celui-ci a lieu ultérieurement. La disposition précédente s'applique même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

CHAPITRE IV. — Fin de la location

Art. 39. Obligation de restitution des lieux par le preneur

§ 1^{er}. Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

§ 2. Si l'une des parties en fait la demande, les parties dressent un état des lieux détaillé, contradictoirement et à frais communs, à la fin de la location. Cet état des lieux est établi au plus tard au moment de la remise et de l'acceptation des clés du logement locatif.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois après le délaissement des lieux, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 3. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur au début de la location, le preneur doit remettre le bien tel qu'il l'a reçu, suivant cet état, à l'exception de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, et à l'exception de ce qui requiert des réparations qui sont à charge du bailleur.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé au début de la location, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire, qui peut être fournie par tous les moyens.

Art. 40. Résiliation du bail par dissolution

Le bail est dissous si le bien loué a été dégradé ou si le bailleur ou le preneur ne respecte pas ses obligations.

En cas de dissolution du bail par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 41. Résiliation du bail suite à la dégradation du bien par cas fortuit

Si, pendant la durée du bail, le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si le bien n'est détruit qu'en partie par cas fortuit, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 42. Décès du preneur ou du bailleur

§ 1^{er}. Le bail n'est pas dissous suite au décès du bailleur.

§ 2. En cas de décès du dernier preneur, le bail est dissous de plein droit à la fin du deuxième mois après le décès du dernier preneur, sauf si les héritiers du preneur ont déclaré dans ce délai de continuer le bail.

Si le bail est résilié de plein droit conformément à l'alinéa 1^{er}, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur.

Si le bien n'a pas été délaissé à la fin du délai visé à l'alinéa 1^{er}, le bailleur peut requérir la désignation d'un curateur par le juge. Le juge établit sur place une description de l'équipement ménager, ainsi que de l'argent et des titres mobiliers trouvés à l'endroit où il intervient. Le juge les confie à un curateur qu'il désigne en bas de son procès-verbal.

Le curateur a les compétences et les obligations visées à l'article 813 du Code civil, mais uniquement à l'égard de l'équipement ménager, de l'argent et des titres mobiliers trouvés dans la résidence du défunt où le juge est intervenu. Le curateur n'est toutefois pas tenu de faire établir un inventaire et il peut réaliser la totalité ou une partie des objets qui lui sont confiés, soit en vente publique, soit de gré à gré, après un délai de trente jours, à compter de sa désignation. Ce délai peut être raccourci par le juge.

Les compétences du curateur prennent fin si les héritiers ou les légataires universels ou les légataires à titre universel qui acceptent la succession, se sont présentés et indemnisent le curateur pour des frais non réglés éventuels.

Le juge estime l'état des honoraires et des frais du curateur. Après la cessation de la mission du curateur, le juge décide du solde positif éventuel et de la garantie locative.

CHAPITRE V. — *Contestations**Section 1. — Compétence***Art. 43.** Compétence du juge de paix

§ 1^{er}. Quel que soit le montant de la demande, le juge de paix prend connaissance des litiges relatifs aux baux relevant du présent titre, et des actions y afférentes.

Seul le juge de paix de l'endroit où se situe le bien, a la compétence de prendre connaissance de l'action.

§ 2. Par dérogation à l'article 584 du Code judiciaire, le juge de paix statue au provisoire sur les litiges, visés au paragraphe 1^{er}, dont il reconnaît l'urgence.

Sous réserve de l'article 45, § 1^{er}, alinéas 1^{er}, 2 et 3, les articles 1035 à 1041 inclus du Code judiciaire s'appliquent.

Art. 44. Exclusion de la possibilité d'arbitrage

Toute convention d'arbitrage conclue avant la naissance d'un litige ou à l'occasion d'un litige, dont le juge prend connaissance en application de l'article 43, est nulle de plein droit.

*Section 2. — Procédure***Art. 45.** Introduction par requête

§ 1^{er}. Toute action relative aux baux relevant de l'application du présent titre, peut être introduite par requête déposée auprès du greffe du tribunal de paix.

Sous peine de nullité, la requête mentionne :

1° les jour, mois et an ;

2° les nom, prénom, date de naissance et domicile du requérant ;

3° les nom, prénom, date de naissance et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle l'action est introduite ;

4° l'objet et le résumé des moyens de l'action ;

5° la signature du requérant ou de son avocat ;

6° une attestation de composition de ménage.

Un certificat du domicile et de la date de naissance de la personne telle que visée à l'alinéa 2, 3°, est joint à la requête. Le certificat est délivré par l'administration communale.

L'attestation de composition du ménage, visée à l'alinéa 2, 6°, est délivrée par l'administration communale.

Le greffier convoque les parties par pli judiciaire et par lettre ordinaire à comparaître lors de la séance, fixée par le juge, dans les quinze jours suivant l'inscription de la requête au rôle général. La convocation doit être accompagnée d'une copie de la requête.

§ 2. Par dérogation à l'article 1026 du Code judiciaire, la signature du requérant ou de l'avocat de la partie est requise pour les actions relatives aux baux relevant de l'application du présent titre.

Art. 46. Notification au CPAS

§ 1^{er}. Le présent article s'applique à toute action introduite par requête, par assignation ou par comparution volontaire tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail relevant de l'application du présent titre.

§ 2. Si l'action est introduite par requête ou par comparution volontaire, le greffier envoie sans délai, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par lettre recommandée avec récépissé, une copie de la requête au Centre public d'Action sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'Action sociale de la résidence du preneur.

Si l'action est introduite par assignation, le huissier de justice envoie sans délai, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par lettre recommandée avec récépissé, une copie de l'assignation au Centre public d'Action sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'Action sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Le Centre public d'Action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 47. Conciliation

Le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

Art. 48. Exécution de l'expulsion - délai

L'expulsion, visée à l'article 46, ne peut être exécutée qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la signification du jugement, sauf si un des cas suivants se produit :

1° le bailleur prouve l'abandon du bien ;

2° les parties ont convenu d'un autre délai et cet accord a été repris au jugement ;

3° le juge prolonge ou réduit le délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ;

4° le juge a statué en référé sur la base de l'article 43, § 2. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine. Ce délai tient notamment compte du caractère urgent de l'affaire.

En tout état de cause, l'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai minimal de sept jours calendaires.

Art. 49. Exécution de l'expulsion - biens

Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 46, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais. Il notifie également que si les biens précités encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques.

L'huissier de justice mentionne la communication, visée à l'alinéa 1^{er}, dans l'exploit de signification.

Art. 50. Notification du jugement au CPAS

Lors de la signification de tout jugement ordonnant une expulsion, le huissier de justice envoie sans délai, par lettre recommandée avec récépissé, une copie du jugement au Centre public d'Action sociale de l'endroit où se situe le bien.

Le Centre public d'Action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

CHAPITRE VI. — *Dispositions spécifiques relatives à la colocation*

Art. 51. Époux et cohabitants légaux

§ 1^{er}. L'époux ou le cohabitant légal est preneur de plein droit, que le bail soit conclu avant ou après le mariage contracté ou la cohabitation légale contractée.

Le preneur communique les données de l'époux ou du cohabitant légal au bailleur.

§ 2. Les preneurs sont solidairement et indivisiblement tenus, à l'égard du bailleur, à l'exécution des obligations qui découlent du bail, étant entendu qu'un preneur n'est pas tenu aux obligations nées avant qu'il devenait preneur. Les preneurs exercent ensemble les droits découlant du bail.

§ 3. En cas de cessation du mariage ou de la cohabitation légale, les preneurs déterminent de commun accord qui continue le bail. Les preneurs communiquent sans délai les données de l'époux ou du cohabitant légal qui continue le bail, et à partir de quand, au bailleur. À défaut d'un accord entre les preneurs, le juge détermine à la demande d'une des parties, quelle partie pourra continuer le bail, et à partir de quand l'autre époux ou cohabitant légal cesse d'être preneur.

Si le bail a initialement été signé par les deux preneurs, le bailleur peut s'adresser au preneur pour le paiement du loyer pendant six mois après que ce dernier ne soit plus preneur.

Art. 52. Cohabitation de fait

§ 1^{er}. Le preneur ou les preneurs et une autre personne ayant sa résidence principale dans le bien, peuvent demander conjointement au bailleur de consentir à ce que cette autre personne devienne également preneur.

Si le bailleur n'y a pas consenti dans les trois mois, le preneur ou les preneurs et cette autre personne peuvent demander conjointement au juge que cette autre personne devienne preneur à partir d'une date à fixer dans le jugement.

Le juge refuse la demande d'acceptation d'une personne comme preneur uniquement si :

1° cette personne n'a pas sa résidence principale dans le bien depuis au moins un an et a un ménage commun durable avec le preneur ;

2° vu les constatations sur le ménage commun et sa durée, la demande ne vise manifestement qu'à fournir à court terme la position de preneur à cette personne ;

3° cette personne fournit une garantie insuffisante du point de vue financier pour un respect convenable du bail ;

4° la norme d'occupation, établie en vertu de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, du Code flamand du Logement, était dépassée.

§ 2. Les preneurs sont solidairement et indivisiblement tenus, à l'égard du bailleur, à l'exécution des obligations qui découlent du bail, étant entendu qu'un preneur n'est pas tenu aux obligations nées avant qu'il devenait preneur. Les preneurs exercent ensemble les droits découlant du bail.

§ 3. Un preneur peut résilier le bail à titre personnel aux conditions visées au présent titre. L'indemnité visée à l'article 20, § 1^{er}, alinéa 2, et 21, § 2, alinéa 2, n'est pas due.

Le preneur, visé à l'alinéa 1^{er}, peut proposer un nouveau preneur au bailleur et au preneur ou aux preneurs restants.

Si le bailleur et le ou les preneurs restants n'y ont pas consenti dans les trois mois, le preneur visé à l'alinéa 1^{er} peut demander au juge que cette personne devienne preneur à partir d'une date à fixer dans le jugement.

Le juge refuse la demande d'acceptation d'une personne comme preneur uniquement si :

1° cette personne fournit une garantie insuffisante du point de vue financier pour un respect convenable du bail ;

2° le ou les preneurs restants font savoir explicitement qu'ils ne peuvent pas accepter cette personne ;

3° la norme d'occupation, établie en vertu de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, du Code flamand du Logement, était dépassée.

Après l'acceptation par le bailleur et le ou les preneurs restants ou après une décision judiciaire portant acceptation d'un nouveau preneur, le preneur visé à l'alinéa 1^{er} n'est plus tenu, à l'expiration du congé, au respect des obligations de preneur.

À défaut de proposition d'un nouveau preneur ou à défaut d'acceptation d'un nouveau preneur par le bailleur et le ou les preneurs restants, ou après une décision judiciaire, le bailleur peut s'adresser au preneur, visé à l'alinéa 1^{er}, pour le paiement du loyer pendant six mois après qu'il ne soit plus preneur.

TITRE III. — *Baux pour le logement d'étudiants*

Art. 53. Champ d'application

Le présent titre s'applique aux baux où l'occupant est un étudiant et n'affecte pas le bien loué comme sa résidence principale avec l'autorisation explicite ou tacite.

Est considéré comme étudiant, toute personne inscrite auprès d'un établissement d'enseignement à temps plein.

Art. 54. Caractère contraignant de ces dispositions

Les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 55. Exigence d'un document

L'article 8 s'applique aux baux conclus sur la base du présent titre.

Le Gouvernement flamand établit une notice explicative vulgarisatrice pour les baux relevant de l'application du présent titre.

Art. 56. État des lieux

Les articles 9 et 39 s'appliquent aux baux conclus sur la base du présent titre.

Art. 57. Obligation de livraison et état du bien en début du bail

L'article 12 s'applique aux baux conclus sur la base du présent titre.

Art. 58. Obligation d'entretien et de réparation du preneur et du bailleur

Les articles 25 et 28 s'appliquent aux baux conclus sur la base du présent titre.

Le Gouvernement flamand établit une liste spécifique de petites réparations relevant du champ d'application du présent titre.

Art. 59. Cession du bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont interdites, sauf en cas d'une autorisation écrite préalable du bailleur.

Le bailleur consent à la cession du bail ou à la sous-location à un étudiant si le preneur participe à un programme d'échange d'études ou accomplit un stage. Le bailleur ne peut s'y opposer que s'il invoque des raisons légitimes.

En cas de sous-location du bien, le preneur reste responsable à l'égard du bailleur quant au respect des obligations du bail.

Art. 60. Établissement du loyer et comptabilisation des frais et des charges

Le bailleur et le preneur conviennent dans le bail un loyer qui comprend une indemnité tant pour l'utilisation du bien loué par le preneur que pour tous les frais et charges, à l'exception de la consommation d'énergie, d'eau et de télécommunications et de la taxe sur les secondes résidences.

Art. 61. Indexation du loyer

§ 1^{er}. Le présent article ne s'applique pas aux baux où un établissement d'enseignement loue à des étudiants qui répondent aux conditions d'obtention d'un loyer réduit.

§ 2. Si la durée du bail dépasse un an, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.

L'adaptation, visée à l'alinéa 1^{er}, se fait conformément à l'article 34.

§ 3. Si une habitation fait l'objet de baux consécutifs avec le même preneur, le loyer de base ne peut pas dépasser le loyer fixé au bail initial. Le loyer peut être adapté proportionnellement conformément à l'article 34, sauf si la valeur locative normale du bien a entre-temps augmenté d'au moins 20% suite à de nouvelles circonstances, ou d'au moins 10% suite à des travaux dans le bien loué.

Nonobstant toute clause contraire ou tout contrat contraire, le juge diminue le loyer jusqu'au loyer qui était exigible en vertu du bail initial, adapté proportionnellement conformément à l'article 34, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément à l'alinéa 1^{er}.

Art. 62. Garantie locative

§ 1^{er}. Le preneur peut donner une garantie au bailleur pour assurer le respect de ses obligations. Cette garantie peut prendre la forme d'une somme d'argent ou d'une sûreté réelle auprès d'un établissement financier au nom du preneur, et ne peut excéder la valeur de deux mois de loyer. La garantie doit être fournie par le preneur au plus tôt trois mois avant l'entrée en vigueur du bail.

§ 2. La somme d'argent constituée comme garantie est soit placée sur un compte individualisé auprès d'un établissement financier au nom du preneur, soit versée sur un compte indiqué par le bailleur. Le mode de constitution de la garantie est mentionné dans le bail.

Si la garantie est placée sur un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Si la garantie est versée sur un compte indiqué par le bailleur, le bailleur paie des intérêts au preneur sur le montant de la garantie, au taux moyen du marché financier, à partir du moment où le preneur a versé la garantie. Les intérêts sont capitalisés.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire visé au paragraphe 2, alinéa 2, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

La somme d'argent versée sur un compte indiqué par le bailleur, majorée des intérêts, visés au paragraphe 2, alinéa 3, est remboursée par le bailleur au preneur dans les trois mois après que le preneur a quitté le bien, sauf si le bailleur a contesté dans ce délai la remise, par lettre recommandée à l'égard du preneur.

Art. 63. Interdiction de reconduction tacite

Le bail prend fin à l'expiration de la durée visée au contrat.

Une clause sur la base de laquelle le bail est reconduit tacitement si le bail n'est pas résilié explicitement, est réputée non écrite.

Art. 64. Cessation du bail

§ 1^{er}. Le preneur peut mettre fin au bail dans les cas suivants :

1° avant l'entrée en vigueur du bail ;

2° à la fin de ses études, moyennant présentation d'une pièce justificative de l'établissement d'enseignement ;

3° en cas de décès d'un des parents ou d'une autre personne qui pourvoit à son entretien, moyennant présentation d'une pièce justificative.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, 1°, une indemnité de congé de deux mois de loyer est due si le bail est résilié moins de trois mois avant l'entrée en vigueur du bail.

Dans les cas, visés à l'alinéa 1^{er}, 2° et 3°, le délai de préavis est de deux mois. Le délai de préavis prend cours au premier jour du mois suivant le mois pendant lequel le congé est donné.

§ 2. Le bail est résilié de plein droit suite au décès du preneur, au premier jour du mois qui suit le décès.

Art. 65. Contestations

Le chapitre 5 du titre 2, à l'exception des articles 46 et 50, s'applique par analogie aux baux conclus sur la base du présent titre.

TITRE IV. — Dispositions modificatives**CHAPITRE I^{er}.** — *Modifications du décret du 15 juillet 1997 contenant le code flamand du Logement*

Art. 66. À l'article 4 du Code flamand du Logement, modifié en dernier lieu par le décret du 15 décembre 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est complété par un point 5°, rédigé comme suit :

« 5° apportant un soutien ciblé afin de stimuler une offre qualitative et abordable de logements locatifs sur le marché locatif privé, en aspirant à un équilibre entre les intérêts des preneurs et des bailleurs. » ;

2° le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, est complété par un point 6°, rédigé comme suit :

« 6° la sécurité d'occupation. ».

Art. 67. Dans l'article 10, alinéa 1^{er}, du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013, le membre de phrase « l'article 3, § 3, du livre 3, titre 8, chapitre 2, section 2, du Code civil » est remplacé par le membre de phrase « l'article 18 du Décret flamand sur la location d'habitations ».

Art. 68. L'article 29bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même décret, est complété par un point 7°, rédigé comme suit :

« 7° les opérations des organisations de bailleurs agréées, visées à l'article 77septies, qui sont subventionnées en vertu de l'article 77octies. ».

Art. 69. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré un chapitre IIIbis, rédigé comme suit :

« Chapitre IIIbis. Subventionnement d'organisations de bailleurs agréées ».

Art. 70. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré au chapitre IIIbis, inséré par l'article 69, un article 77septies, rédigé comme suit :

« Art. 77septies. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut agréer des organisations de bailleurs dont le fonctionnement ou une activité partielle est subventionné(e) conformément à l'article 77octies.

Pour être agréée, l'organisation de bailleurs doit satisfaire au moins à toutes les conditions suivantes :

1° l'organisation de bailleurs représente des bailleurs privés ou des agents immobiliers ;

2° l'organisation de bailleurs est active en Région flamande ;

3° l'organisation de bailleurs s'engage à accomplir les missions qui lui sont imposées par le Code flamand du Logement et ses arrêtés d'exécution ;

4° l'organisation de bailleurs s'engage à accepter le contrôle du Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de l'agrément. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires pour être agréée comme organisation de bailleurs, entre autres en ce qui concerne la représentativité, l'échelle et la distribution régionale.

§ 2. Les organisations de bailleurs agréées contribuent à la réalisation du droit au logement pour tous et défendent les intérêts des bailleurs ou des agents immobiliers sur le marché locatif privé.

Les organisations de bailleurs agréées fournissent des informations sur une base individuelle ou collective sur toutes les matières relatives à la location d'habitations. Elles peuvent fournir une assistance juridique aux bailleurs.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut retirer l'agrément d'une organisation de bailleurs. ».

Art. 71. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré au même chapitre IIIbis, un article 77octies, rédigé comme suit :

« Art. 77octies. Dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande, le Gouvernement flamand peut, aux conditions qu'il fixe, accorder des subventions pour le fonctionnement ou des activités partielles des organisations de bailleurs agréées, visées à l'article 77septies, ou pour des projets au caractère complémentaire et/ou innovateur, effectués par des organisations de bailleurs agréées ou par d'autres acteurs. Le subventionnement à charge du budget des dépenses de la Région flamande ne peut jamais être supérieur à 100% des frais totaux. ».

Art. 72. Dans le même décret, il est inséré un article 79bis, rédigé comme suit :

« Art. 79bis. Le Gouvernement flamand définit les conditions auxquelles les familles et les personnes isolées nécessitant un logement peuvent contracter un prêt sans intérêts pour la garantie locative, et désigne une ou plusieurs instances responsables de l'octroi de ce prêt au nom de la Région flamande.

Dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande, la Région flamande peut accorder une allocation à l'instance ou aux instances, visées à l'alinéa 1^{er}, pour le financement de la distribution et la gestion des prêts pour garantie locative, visés à l'alinéa 1^{er}. Le Gouvernement flamand arrête les conditions d'octroi de l'allocation précitée.

Pour les aspects non réglés dans le présent article ou dans les arrêts pris en exécution de celui-ci, les dispositions du livre VII, titre 4, chapitres 1^{er} et 4, et titre 5, du Code de droit économique s'appliquent. ».

Art. 73. Dans l'article 91, § 3, du même décret, le membre de phrase « de la Section 1^{ère} et 2 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil sont d'application pour autant qu'elles ne dérogent pas aux réglementations précitées ou contraires à leur philosophie » est remplacé par le membre de phrase « du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil et du Décret flamand sur la location d'habitations sont d'application ».

Art. 74. Dans l'article 92, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°, du même décret, inséré par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 14 octobre 2016, le membre de phrase « en dérogation à l'article 3 de la division II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en matière de loyer, » est abrogé.

CHAPITRE II. — *Modification du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012*

Art. 75. Dans l'article 58 du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012, les mots « domaine politique RWO » sont remplacés par les mots « domaine politique de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ».

Art. 76. Dans l'article 61 du même décret, les mots « et aux intermédiaires » sont insérés entre les mots « aux bailleurs ou aux locataires » et « qui remplissent ».

CHAPITRE III. — *Modifications du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale*

Art. 77. L'article 1.1.2, 5°, du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale, est complété par les mots « ou du Décret flamand sur la location d'habitations ».

Art. 78. L'article 2.1.21, 5°, du même décret, est complété par les mots « ou du Décret flamand sur la location d'habitations ».

TITRE V. — *Dispositions finales*

Art. 79. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil est abrogé, à l'exception de l'article 10.

L'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code civil, est abrogé.

Art. 80. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, tel qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent décret, reste d'application aux baux écrits qui ont été conclus avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 81. L'article 36 ne s'applique pas aux contrats de sous-location conclus après l'entrée en vigueur du présent décret, tant que le bail principal n'a pas été conclu après l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 82. L'article 60 ne s'applique pas aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent décret, qui suivent immédiatement un bail qui a été conclu entre le même preneur et bailleur avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 83. Le présent décret ne s'applique pas aux baux écrits qui ont été conclus avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 84. Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, à l'exception de l'article 37 et de l'article 79, alinéa 2, qui entrent en vigueur à la date fixée par le Gouvernement flamand.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 9 novembre 2018.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration
civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

—
Note

(1) *Session 2017-2018*

Documents : – Projet de décret : 1612 – N° 1

- Rapport de l'audience : 1612 – N° 2

Session 2018-2019

- Amendements : 1612 – N° 3

- Articles adoptés par la commission en première lecture : 1612 – N° 4

- Rapport : 1612 – N° 5

- Texte adopté en séance plénière : 1612 – N° 6

Annales - Discussion et adoption : Séance du 24 octobre 2018.

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2018/32370]

30 NOVEMBER 2018. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 29*bis*, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, artikel 38, § 1, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 19 december 2014 en artikel 99, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte;

Gelet het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 5 juli 2018;

Gelet op advies 2018/16 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 augustus 2018;

Gelet op de adviesaanvraag binnen 30 dagen, die op 26 oktober 2018 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Aan artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt een punt 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“34° agentschap Wonen-Vlaanderen: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.”.

Art. 2. In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde besluit, wordt de zinsnede “geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40” vervangen door de zinsnede “aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze werd gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.”.