

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2019/30258]

8 FEBRUARI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, § 1, derde lid, 2°, en vierde lid, 8°, laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, § 5, zevende lid, en § 10, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, artikel 56, § 2, vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, § 5, vervangen bij decreet van 28 april 2017, en artikel 58bis, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018;

Gelet op het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof, artikel 57;

Gelet op het decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 12;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 17 december 2018;

Gelet op advies 65.131/3 van de Raad van State, gegeven op 30 januari 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, 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 :

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° agentschap Wonen-Vlaanderen: het agentschap, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;

2° behoeftebepaling: de vaststelling van de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen in het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor;

3° minister: de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting;

4° sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor dat erkend is overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode;

5° SVK Pro-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert op de markt om voorstellen te verkrijgen inzake verhuring van woningen aan een sociaal verhuurkantoor voor een duurtijd van achttien jaar;

6° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs, vermeld in artikel 33, § 5, van de Vlaamse Wooncode;

7° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade, vermeld in artikel 33, § 10, van de Vlaamse Wooncode;

8° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

9° VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;

10° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Art. 2. Dit besluit wordt aangehaald als: het besluit van 8 februari 2019 tot versterking van de SVK-werking.

HOOFDSTUK 2. — Bepalingen ter uitvoering van artikel 33, § 5, zevende lid, en § 10, zesde lid, artikel 56, § 2, vijfde lid, en artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode

Afdeling 1. — Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs

Art. 3. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:

1° de huurovereenkomst;

2° een verklaring op erewoord dat een huurprijs die conform de huurovereenkomst, vermeld in punt 1°, vervallen en verschuldigd is, niet is betaald;

3° een verklaring op erewoord dat de vervallen en verschuldigde huurprijs, vermeld in punt 2°, niet wordt betwist.

Art. 4. § 1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurprijs niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, § 5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, § 5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§ 2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurprijs.

Afdeling 2. — Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade

Art. 5. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:

1° de huurovereenkomst;

2° een afschrift van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waaruit blijkt dat het sociaal verhuurkantoor verantwoordelijk wordt gesteld voor het betalen van de vergoeding van de huurschade;

3° een verklaring op erewoord dat de verschuldigde vergoeding van de huurschade, vermeld in punt 2°, niet is betaald.

Art. 6. § 1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurschade niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de vergoeding van de huurschade bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, § 10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde vergoeding van de huurschade niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de verschuldigde vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, § 10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§ 2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurschade.

Afdeling 3. — Vaststelling van typehuurovereenkomsten

Art. 7. De overeenkomsten voor het huren van woningen of kamers op de private huurmarkt als vermeld in artikel 56, § 2, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden opgesteld conform de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Afdeling 4. — Subsidiëring van personeels- en werkingskosten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger

Art. 8. § 1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode, toekennen van maximaal 350.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna opgesomde opdrachten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger:

1° de sociale verhuurkantoren ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten, door de volgende taken op te nemen:

a) in samenspraak met VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de sociale verhuurkantoren voorbereiden, organiseren en coördineren;

b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;

c) de sociale verhuurkantoren die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;

2° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de sociale verhuurkantoren op basis van de jaarrapportgegevens;

3° de werking van de sociale verhuurkantoren promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;

4° het Overlegplatform VMSW-HUURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de VZW Huurpunt zich verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle sociale verhuurkantoren.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§ 2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken vermeld in artikel 9, § 2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§ 3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§ 4. Het bedrag vermeld in § 1, eerste lid wordt jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en onverminderd artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 9. § 1. De VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen met inbegrip van de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III " Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, § 1 deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, § 1 kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

VZW HUURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen:

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, § 1 over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;

2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;

3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 8, § 1;

4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, § 1 worden aangetoond.

§ 2. Het agentschap Wonen-Vlaanderen is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 8, § 2.

HOOFDSTUK 3. — *Regels over de behoeftebepaling van sociale verhuurkantoren in het kader van een SVK Pro-oproep*

Art. 10. § 1. Voordat de VMSW een SVK Pro-oproep lanceert, bevaart ze de sociale verhuurkantoren over hun bereidheid om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep en over hun behoeften op het vlak van de inhuurneming van bijkomende woningen in het kader van de SVK Pro-oproep.

§ 2. Een sociaal verhuurkantoor stelt de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen vast en bespreekt die behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg van de gemeente of gemeenten waarvoor het sociaal verhuurkantoor een behoefte heeft vastgesteld. De bespreking van de behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg van een gemeente impliceert een aanvraag bij die gemeente om een toets aan het gemeentelijk beleid uit te voeren.

De bespreking op het lokaal woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die al de volgende gegevens bevat:

1° het gebied waarin de inhuurneming van bijkomende woningen door het sociaal verhuurkantoor gewenst is, namelijk het volledige grondgebied van de gemeente of een gedeelte ervan;

2° het gewenste aantal bijkomende woningen in het gebied, vermeld in punt 1°;

3° de gewenste typologie van de woningen, vermeld in punt 2°.

§ 3. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van de behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg, voert de gemeente een toets aan het gemeentelijk beleid uit. In de toets aan het gemeentelijk beleid neemt de gemeente een beslissing over de toets van de behoeftebepaling aan het gemeentelijk beleid. De gemeente brengt het sociaal verhuurkantoor op de hoogte van haar beslissing.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalt termijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling past in het gemeentelijk beleid, kan het sociaal verhuurkantoor voor de gemeente in kwestie de behoeftebepaling indienen bij de VMSW om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling niet past in het gemeentelijk beleid, past het sociaal verhuurkantoor zijn behoeftebepaling aan en bespreekt die opnieuw op het lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de toets aan het gemeentelijk beleid, wordt de behoeftebepaling geacht te passen in het gemeentelijk beleid.

§ 4. Het college van burgemeester en schepenen voert de toets aan het gemeentelijk beleid uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de toets aan het gemeentelijk beleid:

1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;

2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

HOOFDSTUK 4. — *Oprichting van een Overlegplatform VMSW-HUURpunt*

Art. 11. Voor de inspraak van de sociale verhuurkantoren in de werking van de VMSW wordt een Overlegplatform VMSW-HUURpunt opgericht.

Na mededeling aan de Vlaamse Regering regelt de minister de organisatie en de samenstelling van het Overlegplatform VMSW-HUURpunt.

HOOFDSTUK 5. — *Inwerkingtreding bepalingen in verband met de kwaliteitskamer*

Art. 12. De volgende bepalingen van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 treden in werking op de datum waarop artikel 2 van het decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode in werking treedt:

1° artikel 1, 18°;

2° artikel 3, § 1, vierde en vijfde lid, en § 2, derde en vijfde lid;

3° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 14, § 3, vierde en vijfde lid;

4° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 17, 1, eerste en tweede lid, § 2, eerste lid, en § 3, vierde en vijfde lid;

5° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 20;

6° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 21, § 1, eerste en tweede lid, en § 2, eerste lid;

7° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 22, tweede en derde lid;

8° de woorden "en de kwaliteitskamer" in artikel 23, § 3, vierde lid;

9° artikel 25;

10° artikel 26.

HOOFDSTUK 6. — *Wijzigingsbepalingen*

Afdeling 1. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Art. 13. In bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt in artikel 24, tweede lid, het woord "veertig" vervangen door het woord "dertig".

Art. 14. In bijlage Ibis bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt in artikel 24, tweede lid, het woord "veertig" vervangen door het woord "dertig".

Art. 15. In bijlage II bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in artikel 6, derde lid, wordt het woord "sluiting" vervangen door het woord "inwerkingtreding";

2° artikel 7 wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7. § 1. De partijen kunnen 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 eigenaar-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 5 van de Vlaamse Wooncode.

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.

§ 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 5 van de Vlaamse Wooncode, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

§ 3. Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder daarvan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.”;

3° in artikel 25, tweede lid, wordt het woord “veertig” vervangen door het woord “dertig”;

4° aan artikel 25 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de onderhuurder de huur doen ontbinden.”;

5° in artikel 34, derde lid, wordt de zin “Als het een negenjarige hoofdhuurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhuurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur verschuldigd aan de onderhuurder.” vervangen door de zin “Het SVK is een vergoeding van drie maanden, twee maanden of één maand huur verschuldigd aan de onderhuurder naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.”;

6° in artikel 35, derde lid, worden punt 1° en 2° vervangen door wat volgt:

“1° als de hoofdhuurovereenkomst voor een duur van negen jaar of meer is gesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaande opzegging van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar;

2° als de hoofdhuurovereenkomst een korte duur heeft (drie jaar of minder), kan het SVK de hoofdhuurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Een hoofdhuurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens eenmaal, schriftelijk, en onder dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korteduurstelsel, voor zover de gecumuleerde duur, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijke hoofdhuurovereenkomst met een korte duur, een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen, eventueel verlengde, korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, wordt ze omgezet in een negenjarige hoofdhuurovereenkomst, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijk kortlopende hoofdhuurovereenkomst. Vanaf dat moment worden de opzeggingsbepalingen van de negenjarige hoofdhuurovereenkomst van toepassing.”;

7° artikel 36 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 36. Bij een hoofdhuurovereenkomst voor een duur van negen jaar of meer kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen:

1. Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik

(schrappen wat niet past)

A. Opzeg voor eigen gebruik

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

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de eigenaar-verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de eigenaar-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 eigenaar-verhuurder. De eigenaar-verhuurder bewijst op verzoek van het SVK de band van verwantschap. De eigenaar-verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zo niet kan het SVK de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de eigenaar-verhuurder of na de teruggave van het goed door de onderhuurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Als de eigenaar-verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, heeft het SVK recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking van opzeg voor eigen gebruik

(In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhuurovereenkomst)).

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik alleen opzeggen vanaf, omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

2. Opzegrecht voor verbouwwerken

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwwerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Opzeg voor verbouwwerken

De verhuurder-eigenaar kan de hoofdhuurovereenkomst 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 onderhuurder 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 eigenaar-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-eigenaar bezorgt de volgende documenten aan het SVK 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.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de eigenaar-verhuurder of na de teruggave van het goed door de onderhuurder als de teruggave later plaatsvindt. Als de eigenaar-verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft het SVK recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Het SVK kan de eigenaar-verhuurder verzoeken om haar kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor verbouwwerken

Met toepassing van artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwwerken.

OF

C. Beperking van opzeg voor verbouwwerken

Met toepassing van artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwwerken en wel als volgt in de tijd:

.....

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, na betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken in tijd. De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzegtermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt tegen het einde van het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig ongemotiveerd, maar met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een schadevergoeding, als volgt beperkt in de tijd :

.....

9° in artikel 38 wordt de zin "In ieder geval moet het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK." vervangen door de zin "Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervalddag van de huur aan het SVK gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot."

Afdeling 2. — Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Art. 16. In artikel 7, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018, worden de woorden "als vermeld in dit besluit" vervangen door de zinsnede "als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit".

Art. 17. In artikel 16 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018, worden de eerste, tweede en derde paragraaf vervangen door wat volgt:

"§ 1. Elk sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur van een vzw heeft en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit, voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen met inbegrip van artikel III.82, III.83, III.84, III.86, III.87, III.88, III.89, III.90, III.92 van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Elk sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur heeft van een OCMW-vereniging of, welzijnsvereniging, en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit, voert een boekhouding conform het ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

De minister bepaalt de nadere regels en stelt de verdere indeling vast van:

1° het minimale algemene rekeningstelsel, vermeld in artikel 3 en 4 en in de bijlage bij het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekeningen van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen, dat de sociale verhuurkantoren die als vereniging zonder winstoogmerk zijn opgericht, bij het voeren van hun boekhouding volgen;

2° de rekeningen, vermeld in artikel 15 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en in het genormaliseerde stelsel van de algemene rekeningen, opgenomen in de bijlage bij het voormelde ministerieel besluit, dat de sociale verhuurkantoren die als OCMW-vereniging of, welzijnsvereniging, bij het voeren van hun boekhouding volgen.

§ 2. Een sociaal verhuurkantoor rapporteert uiterlijk op de dertigste kalenderdag van ieder kwartaal aan de ondersteuningsstructuur over:

1° het saldo van de zichtrekeningen en de beleggingsrekeningen op het einde van het vorige kwartaal;

- 2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal;
- 3° de vervaldagenbalans van de vorderingen van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;
- 4° de vervaldagenbalans van de schulden van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;
- 5° de kasstroomrapportering over het voorbije kwartaal.

Een sociaal verhuurkantoor dat is opgericht in de schoot van een gemeente of OCMW, geen subsidie of enkel de opstartsubsidie, als vermeld in artikel 8, eerste lid, 1°, ontvangt, rapporteert uiterlijk op de dertigste kalenderdag van ieder kwartaal aan de ondersteuningsstructuur over:

1° het saldo van de zichtrekeningen en de beleggingsrekeningen op het einde van het vorige kwartaal, op voorwaarde dat die afgezonderd zijn voor de werking van het sociaal verhuurkantoor;

2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal, als die leningen werden aangegaan ter financiering van de activiteiten van het sociaal verhuurkantoor;

3° de vervaldagenbalans van de huurvorderingen van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;

4° de vervaldagenbalans van de huurschulden van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal.

Onder vervaldagenbalans wordt verstaan: een rapport dat het sociaal verhuurkantoor op maandelijkse basis genereert, waarin de verdeling van de openstaande vorderingen en schulden op basis van de vervaldatum ervan worden geclassificeerd.

De rapporteringen verlopen elektronisch conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt.

Punt 3°, 4° en 5° van het eerste lid, en punt 3° en 4° van het tweede lid treden in werking op 1 januari 2020.

§ 3. Het sociaal verhuurkantoor dat een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6°, bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart en voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor gesubsidieerd is, de volgende stukken aan het agentschap:

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, aangevuld met de resultatenrekening en een balans over het voorbije werkingsjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar die het bevoegde bestuursorgaan goedgekeurd heeft. Als de werking van het sociaal verhuurkantoor deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, voert de rechtspersoon een volledige analytische boekhouding, zodat de activa en passiva van het sociaal verhuurkantoor kunnen worden afgezonderd in de balans en de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, afzonderlijk gerapporteerd en bewezen kunnen worden;

2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode;

3° een gedetailleerd overzicht, in overeenstemming met de boekhouding, van de waardeverminderingen en terugnemingen daarvan op huurvorderingen, alsook de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen.

Het sociaal verhuurkantoor staat in voor een uniforme registratie en terbeschikkingstelling van gegevens, op basis van instructies van het agentschap en de ondersteuningsstructuur, met het oog op het administratieve beheer en de externe rapportering van de relevante gegevens.”.

Afdeling 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid

Art. 18. In artikel 4, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° elke behoeftebepaling van een sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente, als het sociaal verhuurkantoor conform artikel 10, § 1, van het besluit van 8 februari 2019 tot versterking van de SVK-werking voor de gemeente in kwestie een behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen heeft vastgesteld.”.

HOOFDSTUK 7. — Slotbepalingen

Art. 19. Het decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode treedt in werking op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 20. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 8 februari 2019.

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

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

Bijlage 1. Typehuurovereenkomst 9 – 18 jaar

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 9 – 18 JAAR**TUSSEN**

De ondergetekende(n):

(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)

Dhr.: _____, geboren op _____ te _____

met _____ rijksregisternummer

en/of Mevr.: _____, geboren op _____ te _____

met _____ rijksregisternummer

(samen) _____ wonende _____ te: _____ -

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

*(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)*Naam rechtspersoon¹: _____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Met maatschappelijke zetel te: _____

Hier _____ rechtsgeldig _____ vertegenwoordigd _____ door:

Hebbende _____ de _____ functie
van: _____Hierna genoemd: "**verhuurder**"**EN**

Sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

¹ Volledige naam van de rechtspersoon.

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: _____

Hebbende de functie van: _____

Hierna genoemd: "**hoofdhuurder**"

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer (*schrappen wat niet past*) (hierna genoemd: het "**goed**"), gelegen te

dat _____ als _____ volgt _____ wordt
beschreven²: _____

Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels³: _____

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

² Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in deze overeenkomst.

³ Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging); eventuele erfdienstbaarheden (doorgang, ...), ...

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

De hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van _____ jaar⁴ en neemt een aanvang op _____, en eindigt op _____, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder mag evenwel steeds in afwijking van voorgaande bepaling van deze overeenkomst een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging werd gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. Als de hoofdhuurovereenkomst door deze opzegging een einde neemt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie, twee of één maand(en) huur.

b. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

- A. De verhuurder mag te allen tijde een einde stellen aan deze huurovereenkomst mits een opzegging wordt gedaan bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot met een opzeggingstermijn van zes maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken. Als de opzegging wordt gegeven om afstammelingen van de verhuurder, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- B. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor de verhuurder als volgt:
- _____
- _____
- _____.
- C. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER WEGENS GRONDIGE RENOVATIEWERKEN

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

- A. De verhuurder kan deze huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, onder de voorwaarden voorzien in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Wanneer de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- B. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor verbouwingswerken voor de verhuurder als volgt:

⁴ De duurtijd van de hoofdhuurovereenkomst is vrij te bepalen tussen de partijen, maar bedraagt minimaal 9 jaar en maximaal 18 jaar.

-
-
-
- C. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzegsmogelijkheid vervat in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

d. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER ZONDER MOTIEF

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)

- A. De verhuurder heeft de mogelijkheid om deze huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. De opzegging gebeurt met een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot en er is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van negen, zes of drie maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste dan wel de tweede dan wel elke opvolgende driejarige periode.
- B. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, als volgt:
-
-
-

- C. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 33, §7 van de Vlaamse Wooncode in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst), geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, zal hij dit onmiddellijk medelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

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

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR

Met toepassing van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de ____^e van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer _____ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

Artikel 6. INDEXATIE

(Schrappen wat niet past: Optie A OF B is mogelijk; A EN C is mogelijk, B schrappen)

- A. De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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, vermeld in artikel 5.

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.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

- B. Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud.
- C. Partijen komen overeen dat gedurende de eerste ____ jaren geen aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud verschuldigd is.

Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde 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.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Artikel 8. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

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

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Deze kosten omvatten: _____

_____.

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. Vast bedrag

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

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

Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitsprekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en

huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen

B. Maandelijks provisie

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

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

De verhuurder verbindt er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

- B. Er wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt _____ aangesteld.

Deze – of een andere door de partijen aangeduide – expert zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspuitend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herin staatstelling, enz.).

Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE

(Enkel op te nemen indien de huurovereenkomst een duurtijd van meer dan 9 jaar heeft.)

De partijen komen overeen deze huurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen de vier maanden vanaf heden of vanaf het vervuld zijn van de eventuele opschortende voorwaarden. De partijen verklaren te weten dat zij het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris voor de hoofdhuurder is: _____

De notaris voor de verhuurder is: _____

De partijen komen overeen de registratie van deze huurovereenkomst in de zin van artikel 19, eerste lid, 3, a) van het Wetboek van Registratierechten te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten verbonden aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd. Dit kan worden aangetoond via een conformiteitsattest.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij of de onderhuurder moet instaan.

Wanneer de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten doen, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden naar de onderhuurder bij wie de kosten verhaald kunnen worden.

Artikel 13. VERZEKERINGEN

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.
- B. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan worden zij door de verhuurder bij het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het verkeert.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

Artikel 16. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 17. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 18. PRIVACY

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – mits toestemming van de verhuurder – door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek, heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, binnen een termijn van 30 dagen, of langer indien noodzakelijk, op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) recht op uitoefening van zijn privacy-rechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 20. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

- a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 10 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
- b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is terug te vinden op www.woninghuur.vlaanderen.

Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door _____, in zijn hoedanigheid van _____, op _____ (datum) en vermeldt een kengetal van _____ kWh/m²jaar.

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

- B. Indien er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat moet worden aangevraagd, zijn de kosten hiervan voor de verhuurder. De verhuurder zal aan de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken. Indien de woning desgevallend nog niet zou zijn opgeleverd, dan zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg).

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor

(opstal speciëren).

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart: *(schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

1. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest niet uitgereikt en gevalideerd is vermits deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest uitgereikt en gevalideerd is.

HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in _____ exemplaren te _____ op _____.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking

Brussel, 8 februari 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

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

Bijlage 2. Typehuurovereenkomst 18 jaar

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 18 JAAR
--

TUSSEN

De ondergetekende(n):

(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)

Dhr.: _____, geboren op _____ te _____
 met _____ rijksregisternummer

en/of Mevr.: _____, geboren op _____ te _____
 met _____ rijksregisternummer

(samen) _____ wonende _____ te: _____ -

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

*(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)*Naam rechtspersoon¹: _____

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Met maatschappelijke zetel te: _____

Hier _____ rechtsgeldig _____ vertegenwoordigd _____ door:

Hebbende _____ de _____ functie
 van: _____

Hierna genoemd: "**verhuurder**"**EN**

Sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

¹ Volledige naam van de rechtspersoon.

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: _____

Hebbende de functie van: _____

Hierna genoemd: "**hoofdhuurder**"

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer (*schrappen wat niet past*) (hierna genoemd: het "**goed**"), gelegen te

_____ /
 dat _____ als _____ volgt _____ wordt
 beschreven²: _____

Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels³: _____

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

² Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in deze overeenkomst.

³ Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging); eventuele erfdienstbaarheden (doorgang, ...), ...

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

De hoofdhurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van 18 jaar en neemt een aanvang op _____, en eindigt op _____, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

Met toepassing van artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet mag de hoofdhuurder geen einde stellen aan deze huurovereenkomst tijdens een periode van 15 jaar vanaf de aanvang ervan.

De hoofdhuurder kan een einde stellen aan deze huurovereenkomst vanaf het verstrijken van een periode van 15 jaar mits een opzegging wordt gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

b. UITSLUITING OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Overeenkomstig artikel 17, §3, artikel 18, §3 en artikel 19, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 17, artikel 18 en artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 33, §7 van de Vlaamse Wooncode in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst), geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

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

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR

Met toepassing van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 5. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de ____^e van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer _____ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

Artikel 6. INDEXATIE

De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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, vermeld in artikel 5.

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 huurprijsherziening is in werking getreden.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om

de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen als bepaald in de wetten en decreten, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde 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.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is.

Artikel 8. HUURWAARBORG

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN

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

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Deze kosten omvatten: _____

_____.

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

A. Vast bedrag

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

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

Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

B. Maandelijks provisie

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

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het

voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven. De verhuurder verbindt er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

- B. Er wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt _____ aangesteld.

Deze – of een andere door de partijen aangeduide – expert zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstandstelling, enz.).

Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE

De partijen komen overeen deze huurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen de vier maanden vanaf heden of vanaf het vervuld zijn van de eventuele opschortende

voorwaarden. De partijen verklaren te weten dat zij het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris voor de hoofdhuurder is: _____

De notaris voor de verhuurder is: _____

De partijen komen overeen de registratie van deze huurovereenkomst in de zin van artikel 19, eerste lid, 3, a) van het Wetboek van Registratierechten te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten verbonden aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren . Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij of de onderhuurder moet instaan.

Wanneer de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten doen, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden naar de onderhuurder bij wie de kosten verhaald kunnen worden.

Artikel 13. VERZEKERINGEN

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.
- B. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan worden zij door de verhuurder bij het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het verkeert.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

Artikel 16. ONTEIGENING

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 17. GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 18. PRIVACY

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – mits toestemming van de verhuurder – door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek, heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, binnen een termijn van 30 dagen, of langer indien noodzakelijk, op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) recht op uitoefening van zijn privacy-rechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 20. BIJLAGEN

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

- a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 10 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
- b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is terug te vinden op www.woninghuur.vlaanderen.

Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door _____, in zijn hoedanigheid van _____, op _____ (datum) en vermeldt een kengetal van _____ kWh/m²jaar.

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

- B. Indien er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten hiervan voor de verhuurder. De verhuurder zal aan de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken. Indien de woning desgevallend nog niet zou zijn opgeleverd, dan zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg).

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor

(opstal speciëren).

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart: *(schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

1. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is vermits deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. Dat het voor de overdracht verplichte as-builtattest uitgereikt en gevalideerd is.

Artikel 23. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013

(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)

- A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris_____

_____ en dat de rechtsgevolgen verbonden aan dit beschermingsstatuut omschreven staan in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

Artikel 24. AANVULLENDE BEPALINGEN

Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voor zover deze aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende

HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in _____ exemplaren te _____ op _____.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking

Brussel, 8 februari 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

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

L. HOMANS

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2019/30258]

8 FEVRIER 2019. — Arrêté du Gouvernement flamand portant exécution de diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et portant renforcement du fonctionnement des SVK

LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, l'article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'article 33, § 1er, troisième alinéa, 2°, et quatrième alinéa, 8°, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, § 5, septième alinéa, et § 10, sixième alinéa, inséré par le décret du 21 décembre 2018, l'article 56, § 2, cinquième alinéa, inséré par le décret du 21 décembre 2018, § 5, remplacé par le décret du 28 avril 2017, et l'article 58bis, inséré par le décret du 21 décembre 2018 ;

Vu le décret du 8 juillet 2011 réglant le budget, la comptabilité, l'attribution de subventions et le contrôle de leur utilisation, et le contrôle par la Cour des Comptes, l'article 57 ;

Vu le décret du 21 décembre 2018 modifiant diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'article 12 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des agences immobilières sociales ;

Vu l'accord du Ministre flamand ayant le budget dans ses attributions, rendu le 17 décembre 2018 ;

Vu l'avis 65.131/3 du Conseil d'État, donné le 30 janvier 2019, en application de l'article 84, § 1er, alinéa premier, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté ;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — *Dispositions générales*

Article 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° agence du Logement - Flandre : l'agence établie par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique « Wonen-Vlaanderen » ;

2° détermination des besoins : l'identification du besoin de prise en location de logements supplémentaires dans la zone d'activité d'une agence immobilière sociale ;

3° Ministre : le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions ;

4° agence immobilière sociale : une agence immobilière sociale agréée conformément à l'article 56 du Code flamand du Logement ;

5° appel SVK Pro : un appel périodique lancé par la VMSW sur le marché en vue de recevoir des propositions de location de logements à une agence immobilière sociale pour une durée de dix-huit ans ;

6° demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer : la demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer visée à l'article 33, § 5, du Code flamand du Logement ;

7° demande de reprise de l'obligation de paiement de l'indemnisation des dommages locatifs : la demande de reprise de l'obligation de paiement de l'indemnisation des dommages locatifs visée à l'article 33, § 10, du Code flamand du Logement ;

8° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement ;

9° « VMSW » : « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) visée à l'article 30 du Code flamand du Logement ;

10° jour ouvrable : chaque jour calendaire, exceptés le samedi, dimanche ou jour férié légal.

Art. 2. Le présent arrêté est cité comme suit : l'arrêté du 8 février 2019 portant renforcement du fonctionnement des SVK (agences immobilières sociales).

CHAPITRE 2. — *Dispositions en exécution de l'article 33, § 5, alinéa sept, et § 10, alinéa six, de l'article 56, § 2, alinéa cinq et de l'article 58bis du Code flamand du Logement*

Section 1^{re}. — Conditions et règles procédurales pour la reprise de l'obligation de paiement du loyer

Art. 3. Le bailleur introduit la demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer auprès de la VMSW à l'aide du formulaire mis à disposition par la VMSW.

La demande visée à l'alinéa premier contient au moins les annexes suivantes :

1° le contrat de location ;

2° une déclaration sur l'honneur de non-paiement d'un loyer dû et exigible conformément au contrat de location visé au point 1° ;

3° une déclaration sur l'honneur attestant que le loyer dû et exigible visé au point 2°, n'est pas contesté.

Art. 4. § 1^{er}. La VMSW demande à l'agence immobilière sociale pourquoi le loyer n'a pas été payé. Elle le fait dans les trois jours ouvrables suivant la réception de la demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer.

Si l'agence immobilière sociale a délibérément omis de payer le loyer dû ou si l'agence immobilière sociale ne répond pas dans les deux jours ouvrables suivant la demande de la VMSW visée au premier alinéa, la VMSW examine si elle peut donner suite à la demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer et procéder à la mise en paiement. Le cas échéant, la VMSW paie le loyer dû dans les trois jours ouvrables suivant la notification visée à l'article 33, § 5, cinquième alinéa, du Code flamand du Logement.

Dans les cas autres que ceux visés au deuxième alinéa, la VMSW insiste auprès de l'agence immobilière sociale d'effectuer un paiement dans les trois jours ouvrables. Si l'agence immobilière sociale n'a pas payé le loyer dû dans les trois jours ouvrables, la VMSW examine si elle peut se conformer à la demande de reprise de l'obligation de paiement du loyer et procéder à la mise en paiement. Le cas échéant, la VMSW paie le loyer dû dans les trois jours ouvrables suivant la notification visée à l'article 33, § 5, cinquième alinéa, du Code flamand du Logement.

§ 2. La VMSW informe l'agence immobilière sociale par envoi sécurisé de l'enquête visée au paragraphe 1er, deuxième alinéa, et des conséquences éventuelles du non-paiement du loyer dû.

Section 2. — Conditions et règles procédurales pour la reprise de l'obligation de paiement d'indemnisation des dommages locatifs

Art. 5. Le bailleur introduit la demande de reprise de l'obligation de paiement d'indemnisation des dommages locatifs à la VMSW à l'aide du formulaire mis à disposition par la VMSW.

La demande visée à l'alinéa premier contient au moins les annexes suivantes :

- 1° le contrat de location ;
- 2° une copie d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée constatant que l'agence immobilière sociale est tenue responsable pour le paiement d'indemnisation des dommages locatifs ;
- 3° une déclaration sur l'honneur attestant que l'indemnisation des dommages locatifs due visée au point 2°, n'a pas été payée.

Art. 6. § 1^{er}. La VMSW demande à l'agence immobilière sociale pourquoi les dommages locatifs n'ont pas été payés. Elle le fait dans un délai de trois jours ouvrables à compter de la réception de la demande de reprise de l'obligation de paiement d'indemnisation des dommages locatifs.

Si l'agence immobilière sociale a délibérément omis de payer l'indemnisation des dommages locatifs ou si l'agence immobilière sociale ne répond pas dans les deux jours ouvrables à la suite de la question de la VMSW visée au premier alinéa, la VMSW examine si elle peut donner suite à la demande de reprise de l'obligation d'indemnisation des dommages locatifs et procéder à la mise en paiement. Le cas échéant, la VMSW verse l'indemnisation des dommages locatifs due dans les trois jours ouvrables suivant la notification visée à l'article 33, § 10, quatrième alinéa, du Code flamand du Logement.

Dans les cas autres que ceux visés au deuxième alinéa, la VMSW insiste auprès de l'agence immobilière sociale d'effectuer un paiement dans les trois jours ouvrables. Si l'agence immobilière sociale n'a pas payé l'indemnisation des dommages locatifs due dans un délai de trois jours ouvrables, la VMSW examinera si elle peut se conformer à la demande de reprise de l'obligation de paiement de l'indemnisation des dommages locatifs due et procéder à la mise en paiement. Le cas échéant, la VMSW verse l'indemnisation des dommages locatifs due dans les trois jours ouvrables suivant la notification visée à l'article 33, § 10, alinéa quatre, du Code flamand du Logement.

§ 2. La VMSW informe l'agence immobilière sociale par envoi sécurisé de l'enquête visée au paragraphe 1er, alinéa deux, et des conséquences éventuelles du non-paiement des dommages locatifs dus.

Section 3. — Fixation de contrats de location type

Art. 7. Les contrats de location de logements ou de chambres sur le marché locatif privé tels que visés à l'article 56, § 2, alinéa 5, du Code flamand du Logement sont établis conformément aux contrats de location type repris aux annexes 1 et 2, jointes au présent arrêté

Section 4. — Subventionnement de frais de personnel et de fonctionnement d'asbl HUURpunt ou de son successeur en droit

Art. 8. § 1^{er}. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le Ministre peut accorder une subvention pour les frais de personnel et de fonctionnement visés à l'article 58bis du Code flamand du Logement, d'un montant maximal de 350.000 euros pour une année d'activité entière. L'enveloppe est affectée aux frais de fonctionnement et de personnel liés à l'exécution des missions énumérées ci-après d'asbl HUURpunt ou de son successeur en droit :

- 1° appuyer les agences immobilières sociales dans l'exécution de leurs missions, en incluant les tâches suivantes :
 - a) préparer, organiser et coordonner, en consultation avec la VMSW, la consultation et l'échange d'expériences entre les agences immobilières sociales ;
 - b) élaborer et offrir la formation et l'intervision et fournir des outils, à l'exception de la réglementation, de la gestion financière, des TIC et de la gestion des données ;
 - c) accompagner les agences immobilières sociales qui ont besoin d'un soutien dans leur fonctionnement administratif, de manière proactive ;
- 2° effectuer une analyse annuelle du fonctionnement des agences immobilières sociales sur la base des données du rapport annuel ;
- 3° promouvoir le fonctionnement des agences immobilières sociales auprès des investisseurs privés et des promoteurs de projets ;
- 4° organiser la Plate-forme de consultation VMSW-HUURpunt et en assurer le secrétariat.

La subvention est accordée à condition que l'asbl HUURpunt s'engage à exécuter les tâches énumérées pour toutes les agences immobilières sociales.

La subvention est accordée pour une période de cinq ans d'activité. Le Ministre peut, sur proposition de l'Agence du Logement - Flandre, mettre fin unilatéralement et effectivement au subventionnement du projet ou réexaminer celui-ci s'il est établi que la réalisation des objectifs est compromise.

§ 2. La subvention est payée pour chaque année calendaire entière en trois acomptes de 30 % chacun du montant maximal autorisé. Les acomptes sont ordonnancés d'office par l'Agence du Logement - Flandre au début de chaque période de quatre mois. Ils sont portés en déduction lors du décompte de la subvention pour chaque année calendaire après que le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions a approuvé le rapport annuel sur le fonctionnement et que les documents visés à l'article 9, § 2 ont été contrôlés.

Le subventionnement des frais de personnel est calculé lors du décompte annuel sur la base des charges réelles de rémunération des membres du personnel employés à temps plein ou à temps partiel, y compris les charges patronales, le pécule de vacances, la prime de fin d'année et le pécule de vacances anticipé et les indemnités de préavis en cas de la cessation de fonctions.

§ 3. La subvention pour les mois entre la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et le 1^{er} janvier de la première année calendaire entière est calculée proportionnellement au nombre de mois. Elle est payée selon le régime d'acomptes visé au paragraphe 2, par période d'au maximum quatre mois.

§ 4. Le montant visé au § 1^{er} est indexé annuellement. La part des salaires est indexée conformément à la loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses dans le secteur public, tel que modifié par l'arrêté royal n° 178 du 30 décembre 1982 et sans préjudice de l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. Le montant est lié à l'indice pivot applicable au 1^{er} janvier 2019. La part des coûts non salariaux est indexée conformément au paramètre d'indexation pour les crédits de fonctionnement repris aux instructions budgétaires.

Art. 9. § 1^{er}. L'asbl HUURpunt ou son successeur en droit tient une comptabilité conformément à l'arrêté royal du 19 décembre 2003 relatif aux obligations comptables et à la publication des comptes annuels de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations, y compris les dispositions pertinentes de la loi du 17 juillet 2013 portant insertion du Livre III « Liberté d'établissement, de prestation de service et obligations générales des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre III et des dispositions d'application de la loi propres au livre III, dans les livres Ier et XV du Code de droit économique et de ses arrêtés d'exécution. Si le fonctionnement de l'asbl HUURpunt ou de son successeur en droit dans le cadre des tâches visées à l'article 8, § 1^{er} fait partie d'un éventail plus large de tâches, une comptabilité analytique est tenue. L'actif et le passif ainsi que les frais et revenus liés à l'exécution des tâches visées à l'article 8, § 1^{er} peuvent être isolés au bilan et au compte de résultat.

L'asbl HUURpunt transmet annuellement au plus tard le 31 mars les documents suivants à l'agence du Logement - Flandre :

1° un décompte détaillé des frais et revenus de son fonctionnement relatifs aux missions visées à l'article 8, § 1^{er} pour l'année calendaire précédente et un budget pour l'année calendaire en cours, approuvé par l'organe administratif compétent ;

2° un décompte détaillé des frais de personnel pendant la période subventionnée, avec copie des états ONSS des membres du personnel employés ;

3° un rapport annuel sur les propres activités et sur les résultats des missions visées à l'article 8, § 1^{er} ;

4° le bilan et le compte de résultat dont sont démontrés les actifs et passifs ainsi que les frais et revenus liés à l'exécution des missions visées à l'article 8, § 1^{er}.

§ 2. L'Agence du Logement - Flandre est chargée du contrôle des documents visés au paragraphe 1^{er}, deuxième alinéa, 1° et 2°. Elle établit un projet de décompte tel que visé à l'article 8, § 2.

CHAPITRE 3. — Règles relatives à la détermination des besoins des agences immobilières sociales dans le cadre d'un appel SVK Pro

Art. 10. § 1^{er}. Avant de lancer un appel SVK Pro, la VMSW interroge les agences immobilières sociales sur leur volonté de participer à l'appel SVK Pro et sur leurs besoins en matière de prise en location de logements supplémentaires dans le cadre de l'appel SVK Pro.

§ 2. Une agence immobilière sociale détermine le besoin de prise en location de logements supplémentaires et en discute lors de la consultation locale sur le logement de la commune ou des communes pour lesquelles l'agence immobilière sociale a identifié un besoin. La discussion de la détermination des besoins sur la concertation locale sur le logement d'une commune implique une demande auprès de cette commune pour qu'elle effectue une évaluation de la politique communale.

La discussion à la concertation locale sur le logement se déroule sur la base d'une fiche contenant toutes les informations suivantes :

1° la zone dans laquelle la prise en location de logements supplémentaires par l'agence immobilière sociale est souhaitable, à savoir l'ensemble du territoire de la commune ou une partie de celui-ci ;

2° le nombre souhaité de logements supplémentaires dans la zone visée au point 1° ;

3° la typologie des logements souhaités visés au point 2°.

§ 3. Dans un délai de trente jours calendrier prenant cours le lendemain de la discussion de la détermination des besoins à la concertation locale sur le logement, la commune effectue une évaluation de la politique communale. Lors de l'évaluation de la politique communale, la commune décide de l'évaluation de la détermination des besoins à la lumière de la politique communale. La commune informe l'agence immobilière sociale de sa décision.

Si, en raison du caractère incomplet de la demande, la commune doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa premier est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendrier suivant la réception par la commune de tous les documents ou renseignements supplémentaires.

Si la commune décide que la détermination des besoins s'inscrit dans le cadre de la politique communale, l'agence immobilière sociale peut soumettre, pour la commune concernée, la détermination des besoins à la VMSW pour participer à l'appel SVK Pro.

Si la commune décide que la détermination des besoins ne s'inscrit pas dans la politique communale, l'agence immobilière sociale ajustera sa détermination des besoins et en discutera à nouveau lors de la concertation locale sur le logement.

Si la commune ne prend pas à temps une décision sur l'évaluation de la politique communale, la détermination des besoins est censée s'inscrire dans la politique communale.

§ 4. Le collège des bourgmestre et échevins procède à l'évaluation de la politique communale.

Si la commune dispose d'une vision approuvée sur le plan de la politique locale du logement social, le collège des bourgmestre et échevins peut :

1° déléguer l'exécution de et la décision sur l'évaluation à la politique locale à un membre du collège ou à un ou plusieurs membres du personnel de la commune spécialement désignés à cet effet ;

2° confier les tâches visées au point 1° à une unité administrative intercommunale.

CHAPITRE 4. — *Création d'une Plate-forme de concertation VMSW-HUURpunt*

Art. 11. Pour la participation des agences immobilières sociales au fonctionnement de la VMSW, une Plate-forme de concertation VMSW-HUURpunt est établie.

Après la notification au Gouvernement flamand, le Ministre se charge de l'organisation et de la composition de la Plate-forme de concertation VMSW-HUURpunt.

CHAPITRE 5. — *Entrée en vigueur des dispositions relatives à la chambre de qualité*

Art. 12. Les dispositions suivantes de l'Arrêté Procédure Logement du 14 juillet 2017 entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur de l'article 2 du décret du 21 décembre 2018 modifiant diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 relatif au Code flamand du Logement :

- 1° l'article 1^{er}, 18° ;
- 2° l'article 3, § 1^{er}, alinéas quatre et cinq, et § 2, alinéas trois et cinq ;
- 3° les mots « ou la chambre de qualité » à l'article 14, § 3, alinéas quatre et cinq ;
- 4° les mots « ou la chambre de qualité » à l'article 17, § 1^{er}, alinéas premier et deux, § 2, alinéa premier, et § 3, alinéas quatre et cinq ;
- 5° les mots « ou la chambre de qualité » à l'article 20 ;
- 6° les mots « ou la chambre de qualité » à l'article 21, § 1^{er}, alinéas premier et deux, et § 2, alinéa premier ;
- 7° les mots « ou la chambre de qualité » à l'article 22, alinéas deux et trois ;
- 8° les mots « et la chambre de qualité » à l'article 23, § 3, alinéa quatre ;
- 9° l'article 25 ;
- 10° l'article 26.

CHAPITRE 6. — *Dispositions modificatives*

Section 1^{re}. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Art. 13. A l'annexe Ire à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, à l'article 24, alinéa deux, le mot « quarante » est remplacé par le mot « trente ».

Art. 14. A l'annexe Ibis au même arrêté, insérée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, à l'article 24, alinéa deux, le mot « quarante » est remplacé par le mot « trente ».

Art. 15. A l'annexe II au même arrêté, modifiée en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° à l'article 6, alinéa trois, les mots « la signature » sont remplacés par les mots « l'entrée en vigueur » ;
- 2° l'article 7er est remplacé par ce qui suit :

« Art. 7. § 1^{er}. Les parties peuvent convenir de réviser le loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans

En l'absence d'accord entre les parties, le juge peut autoriser une révision du loyer s'il s'avère que la valeur locative normale du bien loué est, en raison de nouvelles circonstances, d'au moins 20% supérieure ou inférieure au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge peut également accorder une augmentation du loyer au propriétaire-bailleur qui prouve que la valeur locative normale du bien loué a augmenté d'au moins 10% du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande par suite de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement.

Le juge se prononce sur l'équité.

L'action ne peut être introduite qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration de la période de trois ans.

Le loyer révisé s'applique à partir du premier jour de la période de trois ans suivante, mais l'ancien loyer peut être réclamé provisoirement jusqu'au jour de la décision définitive.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, les parties peuvent convenir à tout moment que le loyer soit révisé à la suite d'investissements d'économie d'énergie.

Les investissements d'économie d'énergie sont des investissements qui améliorent la performance énergétique du bien, visés à l'article 1.1.3, 42°/1 du Décret sur l'Energie du 8 mai 2009.

En l'absence d'accord entre les parties, le juge peut autoriser une révision du loyer s'il apparaît que la valeur locative normale du bien loué à la suite des investissements visés au premier alinéa est supérieure d'au moins 10 % au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge se prononce sur l'équité.

Le loyer révisé s'applique à compter du mois suivant celui au cours duquel les investissements visés au premier alinéa ont été entièrement réalisés.

Si les investissements étaient nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, aucune révision du loyer ne peut être convenue entre les parties ou autorisée par le juge.

§ 3. Au cas où le propriétaire-bailleur demande une révision du loyer, le sous-locataire en sera informé dans les plus brefs délais de sorte que ce dernier puisse également défendre ses intérêts. » ;

3° à l'article 25, alinéa deux, le mot « quarante » est remplacé par le mot « trente » ;

4° l'article 25 est complété par un alinéa, rédigé comme suit :

« Si les réparations rendent impossible le logement normal, le sous-locataire peut faire dissoudre le loyer. » ;

5° à l'article 34, alinéa trois, la phrase « Lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location de neuf ans et lorsque la SVK a prématurément mis fin au contrat principal de location, la SVK doit une indemnisation égale à trois mois de loyer au sous-locataire. » est remplacé par la phrase « La SVK doit une indemnisation égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le contrat de sous-location prend fin la première, la deuxième ou la troisième année respectivement. » ;

6° à l'article 35, alinéa trois, les points 1° et 2° sont remplacés par ce qui suit :

« 1° si le contrat principal de location est conclu pour une durée de neuf ans ou plus, ce contrat de sous-location est chaque fois prolongé pour des périodes de trois ans à défaut d'un préavis préalable de six mois ;

2° si le contrat principal de location est de courte durée (trois ans ou moins), la SVK peut résilier le contrat principal de location à tout moment moyennant un préavis de trois mois. Un contrat principal de location ayant une durée de moins de trois ans peut au plus être prolongé une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions du régime de location de courte durée, pour autant que la durée cumulée à compter du début du contrat principal de location initial à courte durée ne dépasse pas un délai de trois ans. Lorsque le contrat n'a pas été résilié à l'échéance de la courte durée convenue, le cas échéant prolongé, dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois, il sera converti en un contrat principal de location de neuf ans à compter du début du contrat principal de location initial de courte durée. A partir de ce moment, les dispositions de résiliation du contrat principal de location de neuf ans s'appliquent. » ;

7° l'article 36 est remplacé par ce qui suit :

« Art. 36. Dans le cas d'un contrat principal de location de neuf ans ou plus, le propriétaire-bailleur peut mettre fin prématurément à ce contrat de la manière suivante :

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

(biffez la mention inutile)

A. Résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier le contrat principal de location moyennant un préavis de six mois s'il souhaite occuper personnellement et effectivement le bien.

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier le contrat principal de location afin de permettre au conjoint ou au partenaire cohabitant légal du propriétaire-bailleur ou à ses descendants, enfants adoptés, ascendants en ligne directe ou ascendants en ligne collatérale jusqu'au troisième degré du propriétaire-bailleur ou de son conjoint ou partenaire cohabitant légal d'occuper personnellement et effectivement le bien. Le délai de préavis est de six mois, sauf si le préavis est donné au cours de la première période de trois ans. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin de la première période de trois ans à partir de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Le préavis indique l'identité de la personne qui occupera le bien et le lien de parenté avec le propriétaire-bailleur. A la demande de la SVK, le propriétaire-bailleur prouve le lien de parenté. Le propriétaire-bailleur donne suite à cette demande dans un délai de deux mois, à compter de sa notification, sinon la SVK peut exiger l'annulation de la résiliation. Sous peine de déchéance, cette action doit être intentée au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Le bien doit être occupé dans un délai d'un an après l'expiration de la résiliation par le propriétaire-bailleur ou après la restitution du bien par le sous-locataire si la restitution a lieu ultérieurement. Le bien doit rester effectivement et continuellement habité pendant au moins deux ans. Lorsque le propriétaire-bailleur ne remplit pas les conditions, sans fournir la preuve des circonstances exceptionnelles, la SVK a droit à une indemnisation égale à dix-huit mois de loyer.

OU

B. Exclusion de résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier pour propre utilisation vu les clauses convenues dans le contrat principal de location.

OU

C. Limitation de résiliation pour propre utilisation

(Dans le premier cas, il s'agit d'une limitation dans le temps, dans le deuxième cas, d'une limitation de parenté. Des combinaisons sont évidemment possibles (voir également le contrat principal de location)).

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

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation

(Choisissez A, B ou C. La SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat avant la troisième ou sixième année pour travaux de transformation ou bien de l'exclure ou de la limiter (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.)

A. Résiliation pour travaux de transformation

Le bailleur-propriétaire peut résilier le contrat principal de location à tout moment s'il désire reconstruire, transformer ou rénover tout ou partie de l'immeuble 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 habitée par le sous-locataire ; ;

3° le coût des travaux est supérieur à trois ans de loyer du bien loué. Lorsque le bâtiment dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire-bailleur et sur lesquels des travaux sont en cours d'exécution, les travaux coûtent plus de deux ans de loyer pour l'ensemble de tous ces logements.

Le délai de préavis est de six mois, sauf si le préavis est donné au cours de la première période de trois ans. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin de la première période de trois ans à partir de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Le propriétaire-bailleur transmet les documents suivants à la SVK au moment de la résiliation :

1° le permis d'environnement qui lui est accordé pour les actes urbanistiques si ceux-ci sont nécessaires pour les travaux ; et

2° un cahier des charges détaillé ou une description des travaux accompagnée d'un devis détaillé ou d'un contrat de construction.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis par le propriétaire-bailleur ou après la restitution du bien par le sous-locataire lorsque la restitution a lieu ultérieurement. Si le propriétaire-bailleur n'exécute pas les travaux dans le délai et les conditions fixés et n'est pas en mesure d'apporter la preuve de circonstances extraordinaires, la SVK a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de loyer.

La SVK peut demander au propriétaire-bailleur de lui fournir gratuitement les documents dont il ressort que les travaux ont été exécutés conformément aux conditions visées au présent article.

OU

B. Exclusion de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 18, § 3, du Décret flamand sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et la SVK ont exclu dans le contrat principal de location la possibilité pour le propriétaire-bailleur, pour la durée entière de neuf ans, de résilier prématurément pour cause de travaux de transformation.

OU

C. Limitation de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 18, § 3, du Décret flamand sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour travaux de transformation dans le temps et ce de la manière suivante :

.....

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

(Choisissez A, B ou C. La SVK peut offrir au propriétaire-bailleur la possibilité de résilier le contrat sans motivation avant la troisième ou sixième année, moyennant paiement d'une indemnité à la SVK égale à respectivement neuf ou six mois de loyer ou bien exclure ou limiter cette possibilité dans le temps. Les possibilités non choisies sont supprimées.)

A. Résiliation non motivée avec indemnisation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un préavis de six mois, sans motivation, mais avec paiement d'une indemnisation. Cette indemnisation est égale à neuf ou six mois de loyer selon qu'il soit mis fin au contrat principal de location vers la fin de la troisième ou de la sixième année.

OU

B. Exclusion de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 19, § 2, du Décret flamand sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et la SVK ont exclu dans le contrat principal de location la possibilité pour le propriétaire-bailleur, pour la durée entière, de résilier de façon non motivée mais avec indemnisation.

OU

C. Limitation de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 19, § 2, du Décret flamand sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et la SVK ont limité dans le contrat principal de location la possibilité du droit de résiliation sans motivation du propriétaire-bailleur, moyennant paiement d'une indemnisation, dans le temps et ce de la manière suivante :

.....

9° à l'article 38, la phrase « En tout cas, la demande de prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles doit être notifiée par lettre recommandée au SVK au plus tard un mois avant l'échéance du préavis » est remplacée par la phrase : « Cette prolongation est demandée, sous peine de nullité, à la SVK par lettre recommandée, par remise contre récépissé ou par exploit d'huissier, au plus tard un mois avant la date d'expiration du bail. ».

Section 2. — Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des agences immobilières sociales

Art. 16. Dans l'article 7, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des agences immobilières sociales, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 octobre 2018 les mots « visés au présent arrêté » sont remplacés par les mots « visés à l'article 8, premier alinéa, 2° à 6°, du présent arrêté ».

Art. 17. Dans l'article 16 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 octobre 2018, les paragraphes premier, deux et trois sont remplacés par ce qui suit :

« § 1^{er}. Toute agence immobilière sociale ayant la structure juridique d'une association sans but lucratif et bénéficiant d'une subvention telle que visée à l'article 8, premier alinéa, 2° à 6° du présent arrêté, tient une comptabilité conformément à l'arrêté royal du 19 décembre 2003 relatif aux obligations comptables et à la publication des comptes annuels de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations, y compris les articles III.82, III.83, III.84, III.86, III.87, III.88, III.89, III.90 et III.92 du Code du droit économique et de ses arrêtés d'exécution. Toute agence immobilière sociale ayant la structure juridique d'une association de CPAS ou d'une association d'aide sociale et bénéficiant d'une subvention telle que visée à l'article 8, alinéa premier, 2° à 6° du présent arrêté, tient une comptabilité conformément à l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2010 fixant les modèles et les modalités des rapports politiques et leurs notes explicatives, et fixant les plans comptables des communes, provinces et centres publics d'aide sociale.

Le Ministre arrête les modalités et fixe la classification :

1° du plan comptable minimum normalisé visé aux articles 3 et 4 et à l'annexe à l'arrêté royal du 19 décembre 2003 relatif aux obligations comptables et à la publication des comptes annuels de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations, que les agences immobilières sociales constituées sous forme d'associations sans but lucratif suivent dans la tenue de leur comptabilité ;

2° des comptes visés à l'article 15 de l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2010 fixant les modèles et les modalités des rapports politiques et leurs notes explicatives, et fixant les plans comptables des communes, provinces et centres publics d'aide sociale et dans le système normalisé de comptabilité générale, repris en annexe à l'arrêté ministériel précité, que les agences immobilières sociales suivent dans la tenue de leur comptabilité comme des associations de CPAS ou des association d'aide sociale.

§ 2. Une agence immobilière sociale fait rapport à la structure d'appui, au plus tard le trentième jour calendrier de chaque trimestre, sur :

- 1° le solde des comptes à vue et des comptes de placement à la fin du trimestre précédent ;
- 2° les soldes ouverts des emprunts contractés à la fin du trimestre précédent ;
- 3° le bilan des échéances des créances de l'agence immobilière sociale à la fin du trimestre précédent ;
- 4° le bilan des échéances des dettes de l'agence immobilière sociale à la fin du trimestre précédent ;
- 5° le rapport sur le cash flow du trimestre écoulé.

Une agence immobilière sociale établie au sein d'une commune ou un CPAS ne reçoit aucune subvention ou uniquement la subvention de démarrage visée à l'article 8, premier alinéa, 1°, fait rapport à la structure d'appui, au plus tard le trentième jour calendrier, de chaque trimestre, sur :

1° le solde des comptes à vue et des comptes de placement à la fin du trimestre précédent, à condition qu'ils soient séparés pour le fonctionnement de l'agence immobilière sociale ;

2° les soldes dus des emprunts contractés à la fin du trimestre précédent, si ces emprunts ont été contractés pour financer les activités de l'agence immobilière sociale ;

3° le bilan des échéances des créances de loyer de l'agence immobilière sociale à la fin du trimestre précédent ;

4° le bilan des échéances des dettes de loyer de l'agence immobilière sociale à la fin du trimestre précédent.

Il est entendu par bilan des échéances : un rapport généré par l'agence immobilière sociale sur une base mensuelle, dans lequel la répartition des créances et des dettes dues sur la base de leur échéance est classée.

Le rapportage se fait par voie électronique conformément au modèle mis à disposition par la structure d'appui.

Les points 3°, 4° et 5° du premier alinéa et les points 3° et 4° du deuxième alinéa entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

§ 3. L'agence immobilière sociale bénéficiant d'une subvention telle que visée à l'article 8, alinéa premier, 2° à 6°, transmet annuellement au plus tard le 15 mars, et pour la première fois au plus tard le 15 mars de l'année suivant l'année pendant laquelle l'agence immobilière sociale a été subventionnée, les documents suivants à l'agence :

1° un décompte détaillé des frais et revenus liés au fonctionnement de l'agence immobilière sociale, complété d'un compte de résultat et d'un bilan relatif à l'année d'activité écoulée, conformément au régime de comptes normalisés visé au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, ainsi qu'un budget pour l'année calendaire en cours, approuvé par l'organe administratif compétent. Si le fonctionnement de l'agence immobilière sociale fait partie d'un ensemble de tâches plus vaste, la personne morale tient une comptabilité analytique complète afin que l'actif et le passif de l'agence immobilière sociale puissent être isolés dans le bilan et que les frais et revenus liés au fonctionnement de l'agence immobilière sociale puissent être communiqués et prouvés séparément ;

2° un décompte détaillé des frais de personnel avec, entre autres, une copie des états ONSS et des comptes individuels annuels portant sur la période subventionnée ;

3° un aperçu détaillé, conformément à la comptabilité, des dépréciations et ses reprises sur les créances de loyer, ainsi que les moins-values et plus-values sur la réalisation de créances de loyer.

L'agence immobilière sociale garantit un enregistrement uniforme et la mise à disposition des données sur la base des instructions de l'agence et de la structure d'appui, en vue de la gestion administrative et du rapportage externe des données pertinentes. ».

Section 3. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 novembre 2018 relatif à la politique locale du logement

Art. 18. A l'article 4, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 novembre 2018 relatif à la politique locale du logement, il est ajouté un point 7°, rédigé comme suit :

« 7° toute détermination des besoins d'une agence immobilière sociale opérant dans la commune, si l'agence immobilière sociale a identifié pour la commune en question un besoin de prise en location de logements supplémentaires conformément à l'article 10, § 1^{er}, de l'arrêté du 8 février 2019 portant renforcement du fonctionnement de la SVK. ».

CHAPITRE 7. — Dispositions finales

Art. 19. Le décret du 21 décembre 2018 modifiant diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement entre en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 20. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 8 février 2019.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

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

L. HOMANS

Annexe 1re. Contrat de location type 9 - 18 ans

CONTRAT DE LOCATION TYPE 9 - 18 ANS**ENTRE**

Le(s) soussigné(s) :

(Si personne(s) physique(s) - Biffez la mention inutile)

M.: _____ né le _____
à _____ avec le numéro de
registre _____ national

_____ né le _____ à _____

et/ou Mme : _____, née le _____

à _____

avec le numéro de registre national _____

(ensemble) vivant à : _____

Déclarant être marié/célibataire(e)/avoir fait une déclaration de cohabitation légale/être
cohabitant(e) de fait.*(Si personne morale - Biffez la mention inutile)*Nom de la personne morale¹: _____

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro : _____

Dont le siège social est établi à _____

Ici valablement représenté(e)(s) par : _____

Ayant la fonction de : _____

Désigné(e)(s) ci-après : « **bailleur** »¹ Nom complet de la personne morale.

ET

L'agence immobilière sociale (nom, adresse, commune)

Inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro :

Ici valablement représentée par :

Ayant la fonction de : _____

Désignée ci-après : « **locataire principal** »

ont convenu ce qui suit :

DISPOSITION GENERALE

Ce contrat de location principal relève de l'application du Décret flamand sur la location d'habitations et des dispositions mentionnées dans le Code flamand du Logement (décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, *MB* 19 août 1997) ainsi que du droit commun de location (articles 1714 à 1762bis du Code civil). Le contrat de sous-location relève de l'application du Code flamand du Logement et de l'Arrêté-cadre sur la location sociale (Arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *MB* 7 décembre 2007).

Article 1er. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire principal une habitation/un appartement/un studio/une chambre (supprimez ce qui ne convient pas) (dénommé ci-après : le « **bien** »), situé à

qui est décrit² comme suit :

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

² S'il y a des dépendances, telles qu'un jardin, une remise, un garage, veuillez également les mentionner dans ce contrat.

Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de réparation en quelque sens que ce soit.

Article 2. DUREE DE LA LOCATION

Le contrat principal de location est conclu pour une durée de _____ ans³ et commence le _____ et se termine le _____, moyennant un préavis notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance, par lettre recommandée.

a. POSSIBILITES DE RESILIATION DU LOCATAIRE PRINCIPAL

Le locataire principal peut toutefois, par dérogation à la disposition précédente de la présente convention, mettre fin au contrat de location en cours moyennant une résiliation notifiée par lettre recommandée avec un préavis de trois mois. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Si le contrat principal de location prend fin par un tel préavis au cours de la première, deuxième ou troisième année, le locataire principal est redevable d'une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer respectivement.

b. RESILIATION PAR LE BAILLEUR POUR PROPRE UTILISATION

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez les autres options)

A. Le bailleur peut mettre fin à tout moment à ce contrat de location moyennant préavis par lettre recommandée ou par exploit d'huissier moyennant un préavis de six mois pour occuper personnellement et effectivement le bien. Si le contrat de location est résilié pour faire occuper personnellement et effectivement le bien aux descendants du bailleur, à ses enfants adoptés, à ses parents en ligne ascendante, à son conjoint ou partenaire cohabitant légal, à ses descendants, à ses parents en ligne ascendante et à ses enfants adoptés, à ses parents en ligne latérale et aux parents en ligne latérale de son conjoint ou partenaire cohabitant légal jusqu'au troisième degré, le délai de préavis peut ne pas expirer avant la fin de la première période de trois ans à compter de l'entrée en vigueur du contrat de location.

B. Conformément à l'article 17, § 3 du Décret flamand sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation pour le bailleur comme suit :

 _____.

C. Conformément à l'article 17, § 3 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce au droit de résiliation prévu à l'article 17 du Décret flamand sur la location d'habitations.

c. RESILIATION PAR LE BAILLEUR EN RAISON DE TRAVAUX DE RÉNOVATION EN PROFONDEUR

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez les autres options)

A. Le bailleur peut à tout moment mettre fin à ce contrat de location moyennant un préavis de six mois s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, aux conditions prévues à l'article 18 du Décret flamand sur la location d'habitations. Si le préavis est donné au cours de la première période de trois ans, le délai de préavis ne

³ La durée du contrat de location principal peut être librement déterminée entre les parties, mais elle est de 9 ans au minimum et de 18 ans au maximum.

peut expirer avant la fin de la première période de trois ans à partir de l'entrée en vigueur du contrat de location.

- B. Conformément à l'article 18, § 3 du Décret flamand sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation pour les travaux de rénovation pour le bailleur comme suit :

_____.

- C. Conformément à l'article 18, § 3 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la possibilité de résiliation prévue à l'article 18 du Décret flamand sur la location d'habitations.

d. RESILIATION PAR LE BAILLEUR SANS MOTIF

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez les autres options)

- A. Le bailleur a la possibilité de mettre fin à ce contrat de location à l'issue de chaque période de trois ans moyennant un préavis de six mois. La résiliation s'effectue par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et une indemnité de préavis de neuf, six ou trois mois de loyer est dû, selon que le contrat de location prend fin à la fin de la première, de la deuxième ou de chaque période de trois ans suivante.

- B. Conformément à l'article 19, § 2 du Décret flamand sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité pour le bailleur de résilier le contrat sans indication de motifs, moyennant le paiement d'une indemnité, comme suit :

_____.

- C. Conformément à l'article 19, § 2 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce au droit de résiliation prévu à l'article 19 du Décret flamand sur la location d'habitations.

Article 3. DESTINATION - SOUS-LOCATION

En application de l'article 32 du Décret flamand sur la location d'habitations et de l'article 33, § 7 du Code flamand du Logement en cas de reprise par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) (article 4 du présent contrat), le bailleur autorise expressément le locataire principal à sous-louer le bien loué aux sous-locataires afin de leur servir exclusivement de résidence principale, en respectant et sans préjudice des dispositions énoncées dans ce contrat de location.

Au cas où un des sous-locataires introduirait une partie du bien qu'il loue comme frais professionnelles déductibles de sa déclaration fiscale personnelle à l'insu du locataire principal, de sorte que le bailleur sera moins taxé fiscalement que si le bien loué sert entièrement à la résidence principale du sous-locataire, il le communiquera immédiatement au locataire principal qui indemniserà le bailleur pour l'éventuelle taxe plus élevée.

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

Toutes les conséquences fiscales découlant de l'application de toute réglementation imposant des taxes sur l'inoccupation, la négligence ou le délabrement sont à la charge du locataire dans la mesure où le prélèvement est imputable à un acte ou une omission du locataire.

Article 4. CESSION DE BAIL

En application de l'article 56ter du Code flamand du Logement et de l'article 31 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur autorise la cession de ce contrat de location à la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen », conformément aux dispositions de l'article 56ter du Code flamand du Logement. Le bailleur donne également l'autorisation de céder à nouveau ce contrat de location à une agence immobilière sociale après sa reprise par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ».

Les parties déclarent qu'elles ont été explicitement renvoyées au contenu de l'article 56ter du Code flamand du Logement. L'article précité définit la cession de contrat automatique obligatoire dans certains cas et sous certaines conditions.

Article 5. LOYER

Le loyer est de _____ euros par mois, hors frais et charges.

Le loyer sera payé par le locataire principal avant le ____ du mois concerné sur le numéro de compte _____ du bailleur.

Le bailleur déclare que la bonne gestion financière du locataire principal et le paiement ponctuel du loyer, des frais et des charges constituent une condition essentielle pour qu'il conclue ce contrat. Le locataire principal reconnaît le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer.

Article 6. INDEXATION

(Biffez la mention inutile : Option A OU B est possible ; A ET C est possible, supprimez B)

- A. Le loyer est adapté une fois par an au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice-santé conformément aux dispositions de l'article 34 du Décret flamand sur la location d'habitations.

L'adaptation du loyer se fait au plus tôt chaque année à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Le loyer adapté ne peut excéder le montant obtenu par l'application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est le loyer visé à l'article 5.

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

L'indice initial est l'indice santé du mois précédant le mois au cours duquel le contrat de location ou la révision du loyer a pris effet.

Cette adaptation devrait être explicitement demandée par la partie intéressée. Une demande tardive a un effet rétroactif de trois mois au maximum.

- B. Les parties excluent explicitement que le loyer puisse être adapté au coût de la vie.
- C. Les parties conviennent qu'aucune adaptation du loyer au coût de la vie n'est due pendant les ____ premières années.

Article 7. REVISION DU LOYER

§ 1er. A l'expiration de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Si le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord, ils ont le droit de demander une révision du loyer au juge entre le sixième et le troisième mois avant l'expiration de la période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de « nouvelles circonstances » lorsqu'il est démontré que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20 %.

Le loyer peut également être augmenté lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du bailleur. Les travaux d'amélioration visant à faire correspondre l'habitation aux exigences minimales de qualité ne sont cependant pas considérés dans ce cas.

§ 2. De plus, le loyer peut être révisé à tout moment lorsque des investissements d'économie d'énergie ont été réalisés sur le bien loué.

Les investissements d'économie d'énergie sont des investissements qui améliorent la performance énergétique du bien visé à l'article 1.1.3, 42/1° du Décret sur l'Energie du 8 mai 2009.

Si le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord, ils ont le droit de demander une révision du loyer au juge.

Le loyer peut être révisé à la hausse si la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des investissements d'économie d'énergie. Les travaux d'amélioration visant à faire correspondre l'habitation aux exigences minimales de qualité ne sont cependant pas considérés dans ce cas.

Article 8. GARANTIE LOCATIVE

Les parties conviennent que le locataire principal ne doit pas fournir de garantie à l'égard du bailleur.

Article 9. FRAIS ET CHARGES

Le précompte immobilier pour le bien immobilier loué ne peut pas être facturé au locataire principal.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de distribution TV, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location de compteurs et d'appareils, sont à la charge du locataire principal.

Les relevés des compteurs seront enregistrés au début du bail ainsi qu'à la fin de celui-ci.

Le locataire principal paie une cotisation au bailleur pour les frais et charges que le bailleur réalise pour le compte du locataire. Ces frais comprennent : _____

_____.

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

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

A. Montant fixe

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe de _____ euros est déterminé, payable en mensualités et conjointement avec le paiement du loyer.

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

Si le juge de paix prononce la conversion en frais et charges réels, le bailleur s'engage à limiter les frais et charges à un montant raisonnable. Le locataire peut s'opposer à une augmentation des frais et charges auprès du bailleur dans un délai d'un mois après réception du décompte annuel. Si le propriétaire et le locataire ne parviennent pas à un accord, le locataire peut, dans les trois mois suivant l'envoi de son objection au bailleur, demander au juge d'annuler ou de réduire l'augmentation des frais.

B. *Provision mensuelle*

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

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

Le bailleur s'engage à limiter les frais et charges à un montant raisonnable. Le locataire peut s'opposer à une augmentation des frais et charges auprès du bailleur dans un délai d'un mois après réception du décompte annuel. Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à un accord, le locataire peut, dans les trois mois suivant l'envoi de son objection au bailleur, demander au juge d'annuler ou de réduire l'augmentation des frais.

Article 10. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux est établi avant l'entrée en jouissance du contrat de location ou au plus tard dans le mois qui suit la prise d'effet du contrat de location. Il restera annexé au contrat de location.

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

A. Le locataire principal dresse l'état des lieux tandis que le bailleur peut formuler des observations.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

Faute d'accord, le juge peut désigner un expert qui dresse un état des lieux. Les frais de cet état des lieux sont à charge des parties, chacune pour la moitié.

L'état des lieux est joint au présent contrat de location et doit être enregistré.

Le locataire principal dressera également l'état des lieux à la fin du bail, auquel cas le bailleur pourra formuler des observations.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

Faute d'accord, le juge peut désigner un expert qui dresse un état des lieux. Les frais de cet état des lieux sont à charge des parties, chacune pour la moitié.

B. Un état des lieux détaillé est dressé par un expert en partageant les coûts. L'état des lieux est joint au présent contrat de location et doit être enregistré.

_____ est désigné pour l'établissement de cet état des lieux.

Cet expert - ou un autre expert désigné par les parties - établira également l'état des lieux à la fin du bail en partageant les coûts.

Les parties s'engagent à être présentes lors de l'établissement de l'état des lieux, qu'elles considèrent irrévocablement contradictoire.

A l'expiration du contrat de location, le locataire principal est tenu de restituer le bien loué dans le même état qu'à la prise d'effet de la location, compte tenu des dommages dus à la force majeure et à l'âge résultant d'une utilisation normale et des réparations dont le bailleur est responsable.

Sauf convention contraire des parties, l'état des lieux d'entrée est établi le dernier jour de la période de location, qui doit coïncider avec l'enlèvement du bien loué.

Les parties conviennent que les comptoirs des équipements d'utilité publique ne sont pas fermés avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les parties conviennent que la remise des clés, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie ne peuvent constituer aucune décharge partielle ou totale. Le bailleur

ne peut accorder la quittance que si le locataire principal a démontré que toutes les obligations découlant du contrat de location ont été respectées (loyers, charges, remise en état, etc.).

Article 11. ACTE AUTHENTIQUE

(A inclure uniquement si le contrat de location a une durée supérieure à 9 ans.)

Les parties conviennent de faire passer le présent contrat de location au notaire au plus tard dans les quatre mois à compter de ce jour ou à partir du moment où les conditions de suspension éventuelles sont remplies. Les parties affirment avoir le droit de choisir leur propre notaire sans que cela implique aucune augmentation des frais.

Le notaire du locataire principal est : _____

Le notaire du bailleur est : _____

Les parties conviennent de faire procéder à l'enregistrement du présent contrat de location au sens de l'article 19, premier alinéa, 3, a) du Code des Droits d'enregistrement par le notaire du bailleur.

Tous les frais liés à la passation de l'acte authentique et à l'enregistrement sont à la charge du bailleur.

Article 12. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le bailleur doit fournir l'habitation en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et d'habitabilité telles qu'elles sont ancrées légalement et par décret. Ceci peut être démontré au moyen d'une attestation de conformité.

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du Décret flamand sur la location d'habitations. Sous peine d'indemnisation, le locataire principal informera sans délai le bailleur de tout dommage dont la réparation est à charge du bailleur, par lettre ou par e-mail.

Lorsque le bailleur ne procède pas aux réparations ou à l'entretien nécessaires, le locataire principal sera habilité, après envoi d'un envoi recommandé qui est resté sans suite dans le mois, à faire procéder à ces réparations ou cet entretien aux frais du bailleur.

Le locataire principal s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer en fin de location dans l'état constaté par l'état des lieux d'entrée, sauf en cas de force majeure ou d'âge.

Le locataire principal s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du locataire principal en vertu du Décret flamand sur la location d'habitations. Il effectuera également les autres réparations, dans la mesure où elles ont été causées par sa propre faute, la faute du sous-locataire, ou la faute de toute autre personne, animal ou objet dont lui-même ou le sous-locataire doit être responsable.

Si le locataire principal n'effectue pas les réparations ou l'entretien nécessaires, le bailleur aura le droit, après avoir adressé une lettre recommandée qui a resté sans suite dans le mois, de faire effectuer ces réparations ou cet entretien aux frais du locataire principal, sans préjudice du droit du locataire principal de s'adresser au sous-locataire auprès duquel les frais peuvent être récupérés.

Article 13. ASSURANCES

Le locataire principal s'engage à assurer, pendant toute la durée de location, la responsabilité du locataire à l'égard du propriétaire et à l'égard de tiers pour la valeur entière du bien loué, notamment en ce qui concerne les risques de responsabilité civile, d'incendie et de risques supplémentaires (dommages indirects), d'explosion, de tempêtes, de grêle et d'eau et de foudre, y compris frais d'évacuation, de démolition, de sauvetage et de maintien.

A la demande du bailleur, il fournira la preuve de l'assurance ainsi que la preuve du paiement de la dernière prime échue.

Le bailleur assure à son tour les biens contre l'incendie et les risques supplémentaires (dommages indirects), l'explosion, la tempête, les dégâts des eaux et de la foudre, et souscrit une assurance responsabilité civile ainsi que les recours des tiers.

Le locataire principal est expressément informé que cela ne le libère pas de son obligation en vertu de l'alinéa premier du présent article.

Tout locataire, sous-locataire ou utilisateur qui, en raison de la nature de ses activités, augmente le risque devra payer l'augmentation éventuelle de la prime d'assurance.

Article 14. MODIFICATIONS APPORTÉES AU BIEN LOUÉ

Ni le locataire principal ni le sous-locataire ne peuvent apporter de modifications non déplaçables au bien loué sans l'autorisation écrite préalable du bailleur ou l'autorisation du juge.

Si le bien est néanmoins modifié sans avoir obtenu cette autorisation, le bailleur peut, soit à la fin du bail, accepter le bien dans son nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au locataire principal ou sous-locataire, soit, même immédiatement, exiger du locataire principal qu'il rétablisse le bien dans son état initial à ses propres frais.

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. En cas de changements effectués avec l'autorisation du bailleur, ils arrivent de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il ne doit pas payer d'indemnité à cet effet. Si les parties le jugent nécessaire, le locataire principal doit s'engager à souscrire une assurance pour les travaux prévus. Si ces travaux sont effectués par le sous-locataire, ce dernier peut être tenu à contracter une assurance. Dans ce cas, le bailleur peut toujours demander la preuve de cette assurance qui couvre la responsabilité du locataire et du bailleur.
- B. Si des modifications sont apportées avec l'autorisation du bailleur, elles sont reprises par le bailleur à la fin du bail contre paiement des matériaux et des travaux, en tenant compte de l'âge et de l'état du bien.

Dans le cas où un dossier post-intervention serait nécessaire pour les travaux, le locataire principal s'engage à assumer toutes les obligations et frais à cet égard et à en fournir un exemplaire au bailleur après l'achèvement des travaux.

Si un dossier post-intervention a déjà été établi pour le bien loué, le bailleur doit en remettre une copie au locataire principal à sa première demande.

Article 15. AFFICHAGE - VISITE

A la fin du contrat de location ou en cas de vente du bien loué, le locataire principal et le sous-locataire permettront d'y apposer des lettres d'affichage aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du contrat de location ou en cas de vente, les locataires susmentionnés permettront aux locataires potentiels ou aux acheteurs potentiels, respectivement, de visiter le bien loué, et ce deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à déterminer d'un commun accord.

Pendant toute la durée du contrat de location, le bailleur ou son représentant peut visiter le bien sur rendez-vous avec le locataire principal et le sous-locataire.

Article 16. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire principal renonce à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits qu'à l'égard de l'autorité expropriante sans toutefois faire diminuer l'indemnisation pour le bailleur.

Article 17. LITIGES

Tous les litiges auxquels ce contrat pourrait donner lieu relèvent de la compétence exclusive du juge du lieu où le bien loué est situé. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

Article 18. VIE PRIVEE

Les données à caractère personnel qui sont collectées seront reprises dans les fichiers du locataire principal en sa qualité d'agence immobilière sociale et de la Société flamande du Logement social. Ces données sont traitées uniquement pour permettre la constitution efficace et correcte du dossier des propriétaires.

Les données peuvent – moyennant le consentement du bailleur – être enregistrées par l'agence immobilière sociale dans l'application du Service flamand des Impôts (Vlabel) pour vérifier si le propriétaire peut bénéficier d'un taux réduit pour son précompte immobilier.

Pour autant que le bailleur démontre son identité et à sa demande écrite, il a droit, à l'égard du traitement de données à caractère personnel, dans un délai de 30 jours ou plus, si nécessaire, sur la base du Règlement général sur la protection des données (RGPD), à l'exercice de ses droits à la vie privée. Les droits du bailleur consistent en une demande de consultation et de copie, de correction, de complément, d'effacement ou de protection, en une réclamation contre le traitement et une demande de transférabilité des propres données à caractère personnel.

Article 19. CLAUSE DE NULLITE

En cas de nullité d'une quelconque disposition du présent contrat, les autres dispositions restent applicables sans préjudice.

Les parties s'engagent à rechercher, le cas échéant, une disposition qui remplace la nullité et qui correspond au mieux à leur intention initiale.

Article 20. ANNEXES

Les annexes suivantes, signées par les parties, doivent être jointes au présent contrat de location :

- a) L'état des lieux tel que décrit à l'article 10 du présent contrat, si celui-ci est déjà établi ;
- b) La preuve d'achat ou la preuve d'installation des détecteurs de fumée dans le bien loué est jointe en annexe au présent contrat.

Les annexes sont signées avec le contrat de location pour en faire partie intégrante.

Des informations relatives à la relation de location entre le bailleur et le locataire principal sont fournies dans l'explication vulgarisante qui a été rédigée sur la base de l'article 10 du Décret flamand sur la location d'habitations et peut être consultée au site internet www.woninghuur.vlaanderen.

Article 21. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. Le bailleur déclare à ce jour avoir remis au locataire principal une copie du certificat de performance énergétique (CPE) pour le bien loué. Le certificat de performance énergétique a été établi par

_____, en sa qualité de

_____, le _____ (date) et comporte un préfixe de

_____ kWh/m²an.

Le certificat de performance énergétique a moins de dix ans, à compter de la date de création. Le locataire principal reconnaît avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique.

Le bailleur attire l'attention du locataire principal sur le fait que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas constituer la base d'un recours sur le bailleur des coûts des travaux d'adaptation recommandés.

- B. Si un certificat de performance énergétique doit être demandé pour le bien loué, les frais en sont à la charge du bailleur. Le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au locataire principal au plus tard au moment de la passation de l'acte. Si le logement n'avait pas encore été livré, le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au plus tard un mois après la réception du logement.

Le bailleur attire l'attention du locataire principal sur le fait que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas constituer la base d'un recours sur le bailleur des coûts des travaux d'adaptation recommandés.

Article 22. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le bailleur déclare que la destination urbanistique la plus récente du bien est la suivante :

_____ (affiché d'après le registre de plans ou d'après les désignations dans les plans d'aménagement).

Le bailleur déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien pour

_____ (préciser superficie).

Conformément au Code flamand de l'Aménagement du Territoire, le locataire principal déclare expressément avoir été rappelé au contenu de l'article 4.2.1 du présent Code, qu'il confirme. L'article précité définit les actes soumis à autorisation.

Le bailleur déclare : (biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez les autres options)

1. Le fait que l'attestation as built requise pour le transfert n'a pas été délivrée et validée étant donné que cette disposition n'a pas encore entrée en vigueur.
2. Que l'attestation as built requise pour le transfert n'a pas été délivrée et validée.
3. Que l'attestation as built requise pour le transfert a été délivrée et validée.

Article 23. DECRET RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER DU 12 JUILLET 2013

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. Le bailleur déclare que le bien immobilier n'est pas protégé au sens du Décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013.
- B. Le bailleur déclare que le bien immobilier est protégé au sens du Décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 en vertu de l'inventaire établi

PAGE DES SIGNATURES

Fait en _____ exemplaires à _____ le
_____.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Le bailleur, Le locataire principal,

(vu et approuvé) (vu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 février 2019 portant exécution de diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 concernant le Code flamand du Logement et portant renforcement du fonctionnement des SVK.

Bruxelles, le 8 février 2019.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

G. BOURGEOIS

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

L. HOMANS

Annexe 2. Contrat de location type 18 ans

CONTRAT DE LOCATION PRINCIPALE TYPE 18 ANS**ENTRE**

Le(s) soussigné(s) :

(Si personne(s) physique(s) - Biffez la mention inutile)

M.: _____ né le _____
 _____ à _____ avec le numéro de
 registre _____ national

_____ né le _____ à _____

et/ou Mme: _____, née le _____
 _____ à _____
 avec le numéro de registre national _____

(ensemble) vivant à _____ :

Déclarant être marié/célibataire(e)/avoir fait une déclaration de cohabitation légale/être cohabitant(e) de fait.

*(Si personne morale - Biffez la mention inutile)*Nom de la personne morale¹ :

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :

Dont le siège social est établi à _____ :

Ici valablement représenté par : _____

Ayant la fonction de

: _____

¹ Nom complet de la personne morale :

Désignée ci-après : « **baillieur** »

ET

Agence immobilière sociale (nom, adresse, commune)

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :

Ici valablement représentée par :

Ayant la fonction de : _____

Désignée ci-après : « **locataire principal** »

ont convenu ce qui suit :

DISPOSITION GENERALE

Ce contrat de location principal relève de l'application du Décret flamand sur la location d'habitations et des dispositions mentionnées dans le Code flamand du Logement (décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, *MB* 19 août 1997) ainsi que du droit commun de location (articles 1714 à 1762bis du Code civil). Le contrat de sous-location relève de l'application du Code flamand du Logement et de l'Arrêté-cadre sur la location sociale (Arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *MB* 7 décembre 2007).

Article 1er. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire principal une habitation/un appartement/un studio ou une chambre à louer (*biffez la mention inutile*) (ci-après dénommé le « **bien** »), situé à

_____.

qui est décrit² comme suit :

_____.

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

² S'il y a des dépendances, telles qu'un jardin, une remise, un garage, veuillez également les mentionner dans ce contrat.

Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de réparation en quelque sens que ce soit.

Article 2. DUREE DE LA LOCATION

Le contrat de location principal est conclu pour une durée de 18 ans et prend effet le _____ et se termine le _____, moyennant un préavis notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance par lettre recommandée.

a. POSSIBILITES DE RESILIATION DU LOCATAIRE PRINCIPAL

En application de l'article 22, § 2 du Décret flamand sur la location d'habitations, le locataire principal ne peut mettre fin à ce présent contrat de location pendant une période de 15 ans à compter de son entrée en vigueur.

Le locataire principal peut mettre fin à ce contrat de location à l'expiration d'un délai de 15 ans, moyennant une résiliation notifiée par lettre recommandée avec un délai de préavis de trois mois. Le délai de préavis prend cours à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation est notifiée.

b. EXCLUSION DE POSSIBILITES DE RESILIATION DU BAILLEUR

Conformément aux articles 17, § 3, 18, § 3 et 19, § 3 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la possibilité de résiliation prévue aux articles 17, 18 et 19 du Décret flamand sur la location d'habitations.

Article 3. DESTINATION - SOUS-LOCATION

En application de l'article 32 du Décret flamand sur la location d'habitations et de l'article 33, § 7 du Code flamand du Logement en cas de reprise par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) (article 4 du présent contrat), le bailleur autorise expressément le locataire principal à sous-louer le bien loué aux sous-locataires afin de leur servir exclusivement de résidence principale, en respectant et sans préjudice des dispositions énoncées dans ce contrat de location.

Au cas où un des sous-locataires introduirait une partie du bien qu'il loue comme frais professionnelles déductibles de sa déclaration fiscale personnelle à l'insu du locataire principal, de sorte que le bailleur sera moins taxé fiscalement que si le bien loué sert entièrement à la résidence principale du sous-locataire, il le communiquera immédiatement au locataire principal qui indemniserà le bailleur pour l'éventuelle taxe plus élevée.

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

Toutes les conséquences fiscales découlant de l'application de toute réglementation imposant des taxes sur l'inoccupation, la négligence ou le délabrement sont à la charge du locataire dans la mesure où le prélèvement est imputable à un acte ou une omission du locataire.

Article 4. CESSION DE BAIL

En application de l'article 56ter du Code flamand du Logement et de l'article 31 du Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur autorise la cession de ce contrat de location à la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen », conformément aux dispositions de l'article 56ter du Code flamand du Logement. Le bailleur donne également son consentement pour céder à nouveau ce contrat de location à une agence immobilière sociale après sa reprise par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ».

Les parties déclarent qu'elles ont été explicitement renvoyées au contenu de l'article 56ter du Code flamand du logement. L'article précité définit la cession de contrat automatique obligatoire dans certains cas et sous certaines conditions.

Article 5. LOYER

Le loyer est de _____ euros par mois, hors frais et charges.

Le loyer sera payé par le locataire principal avant le ____ du mois concerné sur le numéro de compte _____ du bailleur.

Le bailleur déclare que la bonne gestion financière du locataire principal et le paiement ponctuel du loyer, des frais et des charges constituent une condition essentielle pour qu'il conclue ce contrat. Le locataire principal reconnaît le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer.

Article 6. INDEXATION

Le loyer est adapté une fois par an au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice-santé conformément aux dispositions de l'article 34 du Décret flamand sur la location d'habitations.

L'adaptation du loyer se fait au plus tôt chaque année à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Le loyer adapté ne peut excéder le montant obtenu par l'application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est le loyer visé à l'article 5.

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

L'indice initial est l'indice-santé du mois précédant le mois au cours duquel le bail ou la révision du loyer a pris effet.

Cette adaptation devrait être explicitement demandée par la partie intéressée. Une demande tardive a un effet rétroactif de trois mois au maximum.

Article 7. REVISION DU LOYER

§ 1er. A l'expiration de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Si le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à un accord, ils ont le droit de demander une révision du loyer au juge entre le sixième et le troisième mois avant l'expiration de la période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de « nouvelles circonstances » lorsqu'il est démontré que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20 %.

Le loyer peut également être augmenté lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du bailleur. Les travaux d'amélioration visant à faire correspondre l'habitation aux exigences élémentaires telles que visées aux lois et décrets ne sont cependant pas considérés dans ce cas.

§ 2. De plus, le loyer peut être révisé à tout moment lorsque des investissements d'économie d'énergie ont été réalisés sur le bien loué.

Les investissements d'économie d'énergie sont des investissements qui améliorent la performance énergétique du bien, visés à l'article 1.1.3, 42/1^o du Décret sur l'énergie du 8 mai 2009.

Si le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord, ils ont le droit de demander au juge de réviser le loyer.

Le loyer peut être révisé à la hausse si la valeur locative normale a augmenté d'au moins 10 % à la suite d'investissements d'économie d'énergie.

Article 8. GARANTIE LOCATIVE

Les parties conviennent que le locataire principal ne doit pas fournir de garantie à l'égard du bailleur.

Article 9. FRAIS ET CHARGES

Le précompte immobilier pour le bien immobilier loué ne peut pas être facturé au locataire principal.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de distribution TV, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location de compteurs et d'appareils, sont à la charge du locataire principal.

Les relevés des compteurs seront enregistrés au début de la location ainsi qu'à la fin de celui-ci.

Le locataire principal paie une cotisation au bailleur pour les frais et charges que le bailleur réalise pour le compte du locataire. Ces frais comprennent : _____

_____.

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

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

A. Montant fixe

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe de _____ est déterminé, payable en mensualités fixes et conjointement avec le paiement du loyer.

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

Si le juge de paix prononce la conversion en frais et charges réels, le bailleur s'engage à limiter les frais et charges à un montant raisonnable. Le locataire peut s'opposer à une augmentation des frais et charges auprès du bailleur dans un délai d'un mois après la réception du décompte annuel. Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à un accord, le locataire peut, dans les trois mois suivant l'envoi de son objection au bailleur, demander au juge d'annuler ou de réduire l'augmentation des frais.

B. Provision mensuelle

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

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

Le bailleur s'engage à limiter les frais et charges à un montant raisonnable. Le locataire peut s'opposer à une augmentation des frais et charges auprès du bailleur dans un délai d'un mois après la réception du décompte annuel. Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à un accord, le locataire peut, dans les trois mois suivant l'envoi de son objection au bailleur, demander au juge d'annuler ou de réduire l'augmentation des frais.

Article 10. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux est établi avant l'entrée en jouissance ou au plus tard dans un mois après la prise d'effet du contrat de location. Il restera annexé au contrat de location.

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. Le locataire principal établit l'état des lieux tandis que le bailleur peut formuler des observations.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

Faute d'accord, le juge peut désigner un expert qui établit un état des lieux. Les frais de cet état des lieux sont à charge des parties, chacune pour la moitié.

L'état des lieux est joint au présent contrat de location et doit être enregistré.

Le locataire principal établira également l'état des lieux à la fin du bail, auquel cas le bailleur pourra formuler ses observations.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

Faute d'accord, le juge peut désigner un expert qui établit un état des lieux. Les frais de cet état des lieux sont à charge des parties, chacune pour la moitié.

- B. Un état des lieux détaillé est établi par un expert, en partageant les coûts. L'état des lieux est joint au présent contrat de location et doit être enregistré.

_____ est désigné pour l'établissement de cet état des lieux.

Cet expert - ou un autre expert désigné par les parties - établira également l'état des lieux à la fin du bail, en partageant les coûts.

Les parties s'engagent à être présentes lors de l'établissement de l'état des lieux, qu'elles considèrent ainsi irrévocablement contradictoire.

A l'expiration du contrat de location, le locataire principal est tenu de restituer le bien loué dans le même état qu'à la prise d'effet de la location, compte tenu des dommages dus à la force majeure et à l'âge résultant d'une utilisation normale et des réparations dont le bailleur est responsable.

Sauf convention contraire des parties, l'état des lieux d'entrée est établi le dernier jour de la période de location, qui doit coïncider avec l'enlèvement du bien loué.

Les parties conviennent que les comptoirs des équipements d'utilité publique ne sont pas fermés avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les parties conviennent que la remise des clés, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie ne peuvent constituer aucune décharge partielle ou totale. Le bailleur ne peut accorder la quittance que si le locataire principal a démontré que toutes les obligations découlant du contrat de location ont été respectées (loyers, charges, remise en état, etc.).

Article 11. ACTE AUTHENTIQUE

Les parties conviennent de faire passer le présent contrat de location au notaire au plus tard dans les quatre mois à compter de ce jour ou à partir du moment où les conditions de suspension éventuelles sont remplies. Les parties affirment avoir le droit de choisir leur propre notaire sans que cela implique une augmentation des frais.

Le notaire du locataire principal est : _____

Le notaire du bailleur est : _____

Les parties conviennent de faire procéder à l'enregistrement du présent contrat de location au sens de l'article 19, premier alinéa, 3, a) du Code des Droits d'enregistrement par le notaire du bailleur.

Tous les frais liés à la passation de l'acte authentique et à l'enregistrement sont à la charge du bailleur.

Article 12. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le bailleur doit fournir l'habitation en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et d'habitabilité telles qu'elles sont ancrées légalement et par décret.

Le bailleur s'engage à faire effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du Décret flamand sur la location d'habitations. Sous peine d'indemnisation, le locataire principal informera sans délai le bailleur, par lettre ou par e-mail, de tout dommage dont la réparation est à charge du bailleur

Lorsque le bailleur ne procède pas aux réparations ou à l'entretien nécessaires, le locataire principal sera habilité, après envoi d'un envoi recommandé qui est resté sans suite dans le mois, à faire procéder à ces réparations ou cet entretien aux frais du bailleur.

Le locataire principal s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer en fin de location dans l'état constaté par l'état des lieux d'entrée, sauf en cas de force majeure ou d'âge.

Le locataire principal s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à la charge du locataire principal en vertu du Décret flamand sur la location d'habitations. Il effectuera également les autres réparations, dans la mesure où elles ont été causées par sa propre faute, la faute du sous-locataire, ou la faute de toute autre personne, animal ou objet dont lui-même ou le sous-locataire doit être responsable.

Si le locataire principal n'effectue pas les réparations ou l'entretien nécessaires, le bailleur aura le droit, après avoir adressé une lettre recommandée qui a resté sans suite dans le mois, de faire effectuer ces réparations ou cet entretien aux frais du locataire principal, sans préjudice du droit du locataire principal de s'adresser au sous-locataire auprès duquel les frais peuvent être récupérés.

Article 13. ASSURANCES

Le locataire principal s'engage à assurer, pendant toute la durée de location, la responsabilité du locataire à l'égard du propriétaire et à l'égard de tiers pour la valeur entière du bien loué, entre autres en ce qui concerne les risques de responsabilité civile, d'incendie et de risques supplémentaires (dommages indirects), d'explosion, de tempêtes, de grêle et d'eau et de foudre, y compris les frais d'évacuation, de démolition, de sauvetage et de maintien.

A la demande du bailleur, il fournira la preuve de l'assurance ainsi que la preuve du paiement de la dernière prime échue.

Le bailleur assure à son tour les biens contre l'incendie et les risques supplémentaires (dommages indirects), l'explosion, la tempête, les dégâts des eaux et de la foudre, et souscrit une assurance responsabilité civile ainsi que contre les recours des tiers.

Le locataire principal est expressément informé que cela ne le libère pas de son obligation en vertu de l'alinéa premier du présent article.

Tout locataire, sous-locataire ou utilisateur qui, en raison de la nature de ses activités, augmente le risque devra payer l'augmentation éventuelle de la prime d'assurance.

Article 14. MODIFICATIONS APPORTÉES AU BIEN LOUÉ

Ni le locataire principal ni le sous-locataire ne peuvent apporter des modifications non déplaçables au bien loué sans l'autorisation écrite préalable du bailleur ou l'autorisation du juge.

Si le bien est néanmoins modifié sans avoir obtenu cette autorisation, le bailleur peut, soit à la fin du bail, accepter le bien dans son nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au locataire principal ou sous-locataire, soit, même immédiatement, exiger du locataire principal qu'il rétablisse le bien dans son état initial à ses propres frais.

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. En cas de changements effectués avec l'autorisation du bailleur, ils arrivent de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il ne doit pas payer d'indemnité à cet effet. Si les parties le jugent nécessaire, le locataire principal doit s'engager à souscrire une assurance pour les travaux prévus. Si ces travaux sont effectués par le sous-locataire, ce dernier peut être tenu à contracter une assurance. Dans ce cas, le bailleur peut toujours demander la preuve de cette assurance qui couvre la responsabilité du locataire et du bailleur.
- B. Si des modifications sont apportées avec l'autorisation du bailleur, elles sont reprises par le bailleur à la fin du bail contre paiement des matériaux et des travaux, en tenant compte de l'âge et de l'état du bien.

Dans le cas où un dossier post-intervention serait nécessaire pour les travaux, le locataire principal s'engage à assumer toutes les obligations et frais à cet égard et à en fournir un exemplaire au bailleur après l'achèvement des travaux.

Si un dossier post-intervention a déjà été établi pour le bien loué, le bailleur doit en remettre une copie au locataire principal à sa première demande.

Article 15. AFFICHAGE - VISITE

A la fin du contrat de location ou en cas de vente du bien loué, le locataire principal et le sous-locataire permettront d'y apposer des lettres d'affichage aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du contrat de location ou en cas de vente, les locataires susmentionnés permettront aux locataires potentiels ou aux acheteurs potentiels, respectivement, de visiter le bien loué, et ce deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à déterminer d'un commun accord.

Pendant toute la durée du contrat de location, le bailleur ou son représentant peut visiter le bien sur rendez-vous avec le locataire principal et le sous-locataire.

Article 16. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire principal renonce à tout recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits qu'à l'égard de l'autorité expropriante sans toutefois faire diminuer l'indemnisation pour le bailleur.

Article 17. LITIGES

Tous les litiges auxquels ce contrat pourrait donner lieu relèvent de la compétence exclusive du juge du lieu où le bien loué est situé. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

Article 18. VIE PRIVÉE

Les données à caractère personnel qui sont collectées seront reprises dans les fichiers du locataire principal en sa qualité d'agence immobilière sociale et de la Société flamande du Logement social.

Ces données sont traitées uniquement pour permettre la constitution efficace et correcte du dossier des propriétaires.

Les données peuvent - moyennant le consentement du bailleur - être enregistrées par l'agence immobilière sociale dans l'application du Service flamand des Impôts (Vlabel) pour vérifier si le propriétaire peut bénéficier d'un taux réduit pour son précompte immobilier.

Pour autant que le bailleur démontre son identité et à sa demande écrite, il a droit, à l'égard du traitement de données à caractère personnel, dans un délai de 30 jours ou plus, si nécessaire, sur la base du Règlement général sur la protection des données (RGPD), à l'exercice de ses droits à la vie privée. Les droits du bailleur consistent en une demande de consultation et de copie, de correction, de complément, d'effacement ou de protection, en une réclamation contre le traitement et une demande de transférabilité des propres données à caractère personnel.

Article 19. CLAUSE DE NULLITE

En cas de nullité d'une quelconque disposition du présent contrat, les autres dispositions restent applicables sans préjudice.

Les parties s'engagent à rechercher, le cas échéant, une disposition qui remplace la nullité et qui correspond au mieux à leur intention initiale.

Article 20. ANNEXES

Les annexes suivantes, signées par les parties, doivent être jointes au présent contrat de location :

- a) L'état des lieux tel que décrit à l'article 10 du présent contrat, si celui-ci est déjà établi ;
- b) La preuve d'achat ou la preuve d'installation des détecteurs de fumée dans le bien loué est jointe en annexe au présent contrat.

Les annexes sont signées avec le contrat de location pour en faire partie intégrante.

Des informations relatives à la relation de location entre le bailleur et le locataire principal sont fournies dans l'explication vulgarisante qui a été rédigée sur la base de l'article 10 du Décret flamand sur la location d'habitations et peut être consultée sur le site internet www.woninghuur.vlaanderen.

Article 21. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. Le bailleur déclare à ce jour avoir remis au locataire principal une copie du certificat de performance énergétique (CPE) pour le bien loué. Le certificat de performance énergétique a été établi par

_____, en sa
qualité de

_____, le _____ (date) et indique un préfixe de
_____ kWh/m²an.

Le certificat de performance énergétique a moins de dix ans à compter de la date de création. Le locataire principal reconnaît avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique.

Le bailleur attire l'attention du locataire principal sur le fait que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas constituer la base d'un recours sur le bailleur des coûts des travaux d'adaptation recommandés.

- B. Si un certificat de performance énergétique (CPE) doit être demandé pour le bien loué, les frais en sont à la charge du bailleur. Le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au locataire principal au plus tard au moment de la passation de

l'acte. Si le logement n'avait pas encore été livré, le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au plus tard un mois après la réception du logement.

Le bailleur attire l'attention du locataire principal sur le fait que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas constituer la base d'un recours sur le bailleur des coûts des travaux d'adaptation recommandés.

Article 22. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le bailleur déclare que la destination urbanistique la plus récente du bien est la suivante :

_____ (affiché d'après le registre de plans ou d'après les désignations dans les plans d'aménagement).

Le bailleur déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien pour _____

_____ (préciser superficie).

Conformément au Code flamand de l'Aménagement du Territoire, le locataire principal déclare expressément avoir été rappelé au contenu de l'article 4.2.1 du présent Code, qu'il confirme. L'article précité définit les actes soumis à autorisation.

Le bailleur déclare : *(biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez les autres options)*

1. Le fait que l'attestation as built requise pour le transfert n'a pas été délivrée et validée étant donné que cette disposition n'a pas encore entrée en vigueur.
2. Que l'attestation as built requise pour le transfert n'a pas été délivrée et validée.
3. Que l'attestation as built requise pour le transfert a été délivrée et validée.

Article 23. DECRET RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER DU 12 JUILLET 2013

(Biffez la mention inutile - une option est possible, supprimez l'autre option)

- A. Le bailleur déclare que le bien immobilier n'est pas protégé au sens du Décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013.
- B. Le bailleur déclare que le bien immobilier est protégé au sens du Décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 en vertu de l'inventaire établi

_____ et que les conséquences juridiques liées à ce statut de protection sont décrites au chapitre 6 du décret précité dont le locataire principal déclare avoir connaissance.

Article 24. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les parties peuvent compléter le contrat de location type dans la mesure où ces dispositions supplémentaires ne sont pas en conflit avec ce contrat de location type ou avec des dispositions contraignantes et supplémentaires de la législation visée dans la disposition générale du présent contrat.

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

PAGE DES SIGNATURES

Fait en _____ exemplaires à _____ le
_____.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Le bailleur,

Le locataire principal,

(lu et approuvé) (lu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 février 2019 portant exécution de diverses dispositions du décret du 15 juillet 1997 concernant le Code flamand du Logement et portant renforcement du fonctionnement des SVK.

Bruxelles, le 8 février 2019.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

G. BOURGEOIS

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

L. HOMANS