61382/3

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**
**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**
**Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering**

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public**

**Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.**

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
24-04-2017
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et plus particulièrement l'article 20;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 20;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises et plus particulièrement l'article 8 ;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, inzonderheid op artikel 8;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, modifiée pour la dernière fois par l'ordonnance du 8 mai 2014, et plus particulièrement les articles 2, §2, 67,9° et 138 et suivants ;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, voor de laatste keer gewijzigd door de ordonnantie van 8 mei 2014, inzonderheid op de artikelen 2, §2, 67,9° en 138 en volgende;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 25 février 2016 ;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 25 februari 2016;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le .....;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting, gegeven op .....;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le.....en application de l'article 100 dernier alinéa du code du logement précité ;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, verstrekt op ..... in toepassing van artikel 100, laatste lid van de voormelde huisvestingscode ;

Vu l'avis de la SLRB, donné le du ..... .....;

Gelet op het advies van de BGHM, gegeven op.....;

Vu l'avis XXX du Conseil d'Etat donné le en application de l'article 84, § 1er, 3°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Gelet op advies XXX van de Raad van State, verstrekt in toepassing van artikel 84, § 1, 3°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Vu le test « gender » effectué en application de l'article 3, 2° de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;
Vu l'urgence ;

Considérant que l'urgence est justifiée en premier chef par les conséquences économiques et sociales découlant d'une adoption tardive de cet arrêté ;

Que les sociétés immobilières de service public doivent être en mesure de mettre en location les logements moyens produits dans le cadre du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat ;

Que certains projets doivent être prochainement réceptionnés ;

Que l'adoption tardive de l'arrêté aurait pour conséquence une vacance des logements produits, laquelle induirait à la fois l'absence de rentrées locatives pour la société et l'absence de logement à finalité sociale pour les candidats locataires entrant dans les conditions d'accès aux logements produits ;

Considérant au surplus, le caractère limité des dispositions modificatives en projet ;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

**Art. 1.** Dans l'article 5bis,§3,de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, les mots « article 4,§1 » sont remplacés par « article 5bis, §1 ».

Gelet op de 'gendertest' uitgevoerd in toepassing van artikel 3, 2° van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
Gelet op de dringendheid;

Overwegende dat de dringendheid in de eerste plaats verantwoord is door de economische en maatschappelijke gevolgen die uit een laattijdige goedkeuring van dit besluit voortvloeien;

Dat de openbare vastgoedmaatschappijen in staat moeten zijn om de woningen voor middeninkomens te verhuren die in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen gebouwd zijn;

Dat bepaalde projecten binnenkort opgeleverd moeten worden;

Dat de laattijdige goedkeuring van het besluit leegstand van de geproduceerde woningen tot gevolg zou hebben, wat tegelijk zou leiden tot de afwezigheid van huurgelden voor de maatschappij en de afwezigheid van huisvesting met sociaal oogmerk voor de kandidaat-huurders die de toegangsvoorwaarden voor de geproduceerde woningen vervullen;

Overwegende bovendien het beperkte karakter van de ontworpen wijzigingsbepalingen;

Op voordracht van de minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit:

**Art. 1.** In artikel 5bis, §3, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 worden de woorden "artikel 4, § 1" vervangen door "artikel 5bis, §1".

**Art. 2.** A l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, le §5 est complété par les mots « et que cette justification est acceptée par la société ».

**Art. 2.** In artikel 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt §5 aangevuld door de woorden "en deze rechtvaardiging door de maatschappij aanvaard wordt".

**Art.3.** La version néerlandaise de l'article 40,§2, est remplacé par " Als de voor de aandelen gestorte bedragen overeenkomstig artikel 13 § 2 van onderhavig besluit als huurwaarborg dienen, moet het voor de aandelen gestorte bedrag ten minste het in § 1 van onderhavig artikel bepaalde minimumbedrag belopen"

**Art. 3.** De Nederlandstalige versie van artikel 40,§2, wordt vervangen door " Als de voor de aandelen gestorte bedragen overeenkomstig artikel 13 § 2 van onderhavig besluit als huurwaarborg dienen, moet het voor de aandelen gestorte bedrag ten minste het in § 1 van onderhavig artikel bepaalde minimumbedrag belopen"

**Art. 4.** Dans l'article 83, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, les alinéas 1et 2 sont remplacés par ce qui suit :

« Les revenus du candidat-locataire inscrit pour un logement moyen doivent être compris entre 150 et 200% du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté.

Le candidat-locataire dont les revenus du ménage dépassent 200% du revenu applicable pour l'inscription pour un logement social est radié du registre ».

**Art. 4.** In artikel 83, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 worden de leden 1 en 2 vervangen door:

"Het inkomen van de kandidaat-huurder die voor een woning voor middeninkomens ingeschreven is, moet tussen 150 en 200% van het toelatingsinkomen begrepen zijn dat voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 31 van dit besluit van toepassing is.

De kandidaat-huurder waarvan het gezinsinkomen 200% van het inkomen overschrijdt dat voor de inschrijving voor een sociale woning van toepassing is, wordt uit het register geschrapt".

**Art. 5.** Les annexes 3, 6, 7, 8, 9 et 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 sont reprises en annexe au présent arrêté.

**Art. 5.** De bijlagen 3, 6, 7, 8, 9 en 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bevinden zich in bijlage van dit besluit.

**Art.6.** Les chapitres IV et V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 introduits par l'arrêté du 22 septembre 2016 et tels que modifiés par le présent arrêté, entrent en vigueur le jour de la publication au moniteur belge du présent arrêté.

**Art.6.** De Hoofdstukken IV en V van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 ingevoegd door het besluit van 22 september 2016 en zoals gewijzigd door dit besluit, treden in werking op de dag van de publicatie in het Belgisch Staatsblad van dit besluit.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique.

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid.

**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie.

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmileu en Energie.

**Guy VANHENGEL**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au Développement.

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking.

Bijlage 3

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALDE DUUR - SOCIALE WONING**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……..
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer … bij de Rechtbank van Koophandel van …,
waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te ……,
vertegenwoordigd door ……,
en optredend overeenkomstig artikel … van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer…… ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
mevrouw…. ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
verblijvend te……(volledig adres)
…….
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit …..kelder(s), …..hall(s), ……. garage(s), …. keuken(s), …. living(s), …… badkamer(s), ……
… slaapkamer(s), ….. WC(s), …. zolder(s), ….. stookplaats(en), …. terras(sen), …[1]

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

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

---

1) Schrappen wat niet past

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

### Artikel 3

Dit contract treedt in werking op ...

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt voor een onbepaalde duur gesloten.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

### Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### Artikel 5

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

### Artikel 6

De maatschappij-verhuurder moet het gehuurde goed afleveren in naleving van artikels 1719, 1°, en 1720, 1e lid, van het Burgerlijk wetboek.

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

### Artikel 7

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is. Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder, wordt de huurder verantwoordelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij-verhuurder te vergoeden.

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

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

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag

geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

Wanneer de maatschappij-verhuurder vaststelt dat er fraude gepleegd is of er sprake van onoprechtheid is in de aangifte betreffende het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd, indien deze verschuldigd is, met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk en tot aan de volgende herziening van kracht. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende welke een vermindering van de reële huurprijs onterecht verkregen werd.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

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

**Artikel 15**

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

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

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

Indien deze echter lager is, treedt deze in werking op het ogenblik vastgesteld door de geldende reglementering. Indien deze huurvermindering echter het gevolg is van een feit of omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, door de huurder aan de maatschappij-verhuurder gemeld moet worden, wordt de verminderde huurprijs van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de kennisgeving verricht werd.

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, moeten door de huurder betaald worden tot op de dag van de overhandiging van de sleutels en, in ieder geval, tot op de datum van verstrijken van de huuropzegging aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs wanneer de huurder de woning vroeger verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering

gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

Ingeval van niet-betaling van de huur en/of van de bijdragen, huurlasten alsook de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, binnen vijftien werkdagen na de vervaldag en bij ontstentenis van loonafstand die in een aparte akte betekend wordt, past de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling, een verhoging van 10% van de achterstallige bedragen toe.

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de hiervoor in artikel 15 bedoelde reële huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de huurder ook vennoot van de maatschappij-verhuurder is, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen die hij bezit, mits instemming van de maatschappij-verhuurder, dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in artikel 40, §2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Overeenkomstig artikel 40,§1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, mag de voornoemde som evenwel niet lager dan ... € en niet hoger dan ....€ zijn.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen

door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ..... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

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

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

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

| Naam Voornaam | Verwantschap | Andere inlichtingen |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur

van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurderdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

**Artikel 28**

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzeg die ze door middel van aangetekend schrijven verzendt, met redenen omkleden. Deze opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§5. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

**Artikel 28 bis**

Er wordt een einde, middels een opzeg van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder gesteld die op 1 januari 2013 of op een latere datum tot de maatschappij toegetreden is, wanneer vastgesteld is dat de erkenning als persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 geëindigd is.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 28 ter**

Er wordt een einde, middels een opzeg van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder gesteld die op 1 januari 2013 of op een latere datum tot de maatschappij toegetreden is, wanneer vastgesteld is dat de persoon erkend met een handicap die deel uitmaakte van het gezin na 1 januari 2013 overleden is, ofwel niet langer van de gezinssamenstelling, gekend door de maatschappij-verhuurder, na 1 januari 2013 deel uitmaakt.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

**Artikel 33**

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

**Artikel 34**

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een sociale woning toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

**Artikel 35**

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

**Artikel 36**

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse CO2-uitstoot van de woning :.....
.....
Dit certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op ..... (dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder, De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 3

**CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE INDETERMINEE- LOGEMENT SOCIAL**

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise … auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à ……, représentée par …… ……, agissant conformément à l'article … des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance …… Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance …… demeurant à ……(adresse complète) …… ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis ……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de … cave, … hall, … garage, … cuisine, … living, … salle de bain, … chambre, … WC, … grenier, … chaufferie, …. terrasse, …[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

[1] Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

*b) Obligation d'entretenir et de réparer*

### Article 7

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

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

**Article 15**

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

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

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

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

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

**Article 16**

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

**Article 17**

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

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

e) *Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleresse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleresse de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 40, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 40,§1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à .... € ni supérieure à ....€.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de .....(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ..... € pendant .... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

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

f) *Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

*a) Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... | ..... |

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

*b) Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon les termes de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

*c) Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

### Article 28

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

§2. La société bailleresse doit motiver le congé qu'elle notifie par lettre recommandée Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due·

§5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

### Article 28 bis

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire étant entré dans la société le 1er janvier 2013 ou à une date ultérieure lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin postérieurement au 1er janvier 2013.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

### Article 28 ter

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire étant entré dans la société le 1er janvier 2013 ou à une date ultérieure lorsqu'il est établi que la personne reconnue handicapée faisant partie du ménage soit décède postérieurement au 1er janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société bailleresse, postérieurement au 1er janvier 2013.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

**Article 33**

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

**Article 34**

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

**Article 35**

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

**Article 36**

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB)
sont……
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le …….. (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Noms des signataires (en majuscules ou cachet) Noms des signataires (en majuscules)

Bijlage 6

**TYPE-HUURCONTRACT VAN BEPAALDE DUUR - SOCIALE WONING**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……..
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer ... bij de Rechtbank van Koophandel van ...,
waarvan de vennootschapszetel gelegen is te ……., en vertegenwoordigd
door,……
en optredend overeenkomstig artikel ... van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer..... .....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
mevrouw.... .....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
Verblijvend te.....(volledig adres)
……
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te
……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit: kelder(s), …. hall(s), ….. garage(s), …. keuken(s), …. living(s), ….badkamer(s), ….. slaapkamer(s), ….. WC(s), …. zolder(s), …. stookplaats(en), …. terrasse(n), ...[1]

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

---

1) Schrappen wat niet past

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

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

### Artikel 3

Deze overeenkomst treedt in werking op .... ( dag/maand/jaar)

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt [1]: - gesloten voor een bepaalde duur van 9 jaar die ingaat bij de inwerkingtreding van het contract. Het contract eindigt na verloop van negen jaar, op .... ( dag/maand/jaar);

- gesloten in toepassing van artikel 56 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 voor een bepaalde duur van ... .... (het aantal jaren en/of maanden en jaren aangeven) die ingaat vanaf de datum van inwerkingtreding. Het contract eindigt op .... .... (dag/maand/jaar aangeven).

Het contract kan met periodes van 3 jaar verlengd worden nadat de maatschappij-verhuurder heeft nagegaan of de huurder aan de voorwaarden voor die verlenging voldoet overeenkomstig de bepalingen van artikels 47 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Als de huurder aan die voorwaarden niet voldoet, loopt het huurcontract af middels een opzegtermijn van 6 maanden die overeenkomstig de artikelen 28, 28bis, 28ter en/of 28 quater van dit contract door de maatschappij-verhuurder wordt betekend.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

### Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### Artikel 5

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

---

[1] Schrappen wat niet van toepassing is

**Artikel 6**

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

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

**Artikel 7**

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste valt.

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

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

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

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

### 1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

Wanneer de maatschappij-verhuurder vaststelt dat er fraude gepleegd is of er sprake van onoprechtheid is in de aangifte betreffende het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd, indien deze verschuldigd is, met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk en tot aan de volgende herziening van kracht. Zij kan eveneens toegepast worden voor elke periode gedurende welke een vermindering van de reële huurprijs onterecht verkregen werd.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

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

**Artikel 15**

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

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

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

Indien deze echter lager is, treedt deze in werking op het ogenblik vastgesteld door de geldende reglementering. Indien deze huurvermindering echter het gevolg is van een feit of omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, door de huurder aan de maatschappij-verhuurder gemeld moet worden, wordt de verminderde huurprijs van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de kennisgeving verricht werd.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer ... van de instelling die door de maatschappij-verhuurder aangeduid wordt. Enkel deze betalingswijze is bevrijdend. De kosten voor storting of

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huurprijs, de bijdragen en de huurlasten alsmede de solidariteitsbijdrage, wanneer deze verschuldigd is, moeten door de huurder betaald worden tot op de dag van de overhandiging van de sleutels en, in ieder geval, tot op de datum van verstrijken van de huuropzegging aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs wanneer de huurder de woning vroeger verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

Ingeval van niet-betaling van de huur en/of van de bijdragen, huurlasten alsook de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, binnen vijftien werkdagen na de vervaldag en bij ontstentenis van loonafstand die in een aparte akte betekend wordt, past de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling, een verhoging van 10% van de achterstallige bedragen toe.

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de hiervoor in artikel 15 bedoelde reële huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de huurder ook vennoot van de maatschappij-verhuurder is, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen die hij bezit, mits instemming van de maatschappij-verhuurder, dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in artikel 40, §2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Overeenkomstig artikel 40,§1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, mag de voornoemde som evenwel niet lager dan ... € en niet hoger dan ....€ zijn.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

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

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

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

| Naam | Voornaam<br>Andere inlichtingen | Verwantschap |
|---|---|---|
| ..... | | |
| ..... | | |
| ..... | | |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurderdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

**Artikel 28**

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzegging die zij per aangetekende brief betekent, met redenen omkleden. Die opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betaalt, wanneer deze verschuldigd is.

§5. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

**Artikel 28 bis**

Naast de in artikel 28 van dit contract bepaalde situaties, eindigt dit contract middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer de maatschappij-verhuurder, ingevolge het in toepassing van artikel 48 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de Openbare Vastgoedmaatschappijen uitgevoerde nazicht van het inkomen van de huurder, vaststelt dat het inkomen van de huurder 150% van het toelatingsinkomen overschrijdt dat voor zijn situatie van toepassing is.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

**Artikel 28 ter**

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer, ingevolge het in toepassing van artikel 51 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de Openbare Vastgoedmaatschappijen uitgevoerde nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder, de maatschappij-verhuurder vaststelt dat de huurder een bovenmatige woning betrekt en een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en met een huurprijs die niet hoger dan 15% dan de oude huurprijs is, heeft geweigerd.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

**Artikel 28 quater**

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder per aangetekende brief betekende opzegtermijn van drie maanden als de huurder instemt met een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning op basis van een voorstel dat de maatschappij-verhuurder deed ingevolge het overeenkomstig artikel 52 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de Openbare Vastgoedmaatschappijen uitgevoerde nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder.

In dat geval wordt voor de nieuwe woning een huurovereenkomst voor een bepaalde periode van drie jaar gesloten.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

**Artikel 33**

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

**Artikel 34**

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit reglement die met de voor de verhuring van een sociale woning toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

**Artikel 35**

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

**Artikel 36**

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse $CO_2$-uitstoot van de woning :.....
Dat certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op.....(dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder, De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 6

# CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE – LOGEMENT SOCIAL

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à …… , représentée par …… , agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance
……
……
Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance
……
demeurant à ……(adresse complète)
……
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis
……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de …. cave, …. hall, …. garage, …. cuisine, …. living, ….salle de bain, …. chambre, …. WC, …. grenier, …. chaufferie, …. terrasse, ...[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

1) Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le ... (jour/mois/année)

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est [1]: - consenti pour une durée déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prend fin aux termes de neuf ans, soit le ..... ( jour/mois/année);
- consenti en application de l'article 56 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 pour une durée déterminée de ..... (indiquer le nombre d'années et/ou de mois et d'années) à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prendra fin le ..... (indiquer jour/mois/année).

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleresse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux dispositions des articles 47 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleresse en application de l'article 28, 28 bis, 28 ter et/ou 28 quater du présent contrat.

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

---

[1] Biffez la mention inutile

b) *Obligation d'entretenir et de réparer*

**Article 7**

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

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

**Article 15**

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

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

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

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

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

**Article 16**

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

**Article 17**

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

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

e) *Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur de la société bailleresse, les montants libérés des parts sociales qu'il détient peuvent servir avec l'accord de la société bailleresse de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 40,§2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 40,§1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite somme ne peut être inférieure à .... € ni supérieure à ....€.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de .....(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ... € pendant ... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

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

*f) Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

*a) Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| ..... | | | |
| ..... | | | |
| ..... | | | |

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

*b) Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon les termes de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

*c) Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

**Article 28**

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

§2. La société bailleresse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsque le locataire ne remplit pas l'obligation de verser la cotisation mensuelle de solidarité, lorsque celle-ci est due.

§5. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

**Article 28 bis**

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire en application de l'article 48 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, la société bailleresse constate que les revenus du locataire dépassent 150% du revenu d'admission applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 ter**

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 51 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, la société bailleresse constate que le locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15% l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 quater**

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleresse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleresse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire en application de l'article 52 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public .

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

**Article 33**

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

**Article 34**

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

**Article 35**

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

**Article 36**

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont ……
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le ……(jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Nom des signataires ( Lettres majuscules ou cachet) Nom des signataires (Lettres majuscules)

Bijlage 7

**TYPE-HUURCONTRACT VAN BEPAALDE DUUR - WONING VOOR BESCHEIDEN INKOMENS**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer … bij de Rechtbank van Koophandel van …,
waarvan de vennootschapszetel gelegen is te ……., en vertegenwoordigd
door,……
en optredend overeenkomstig artikel … van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer…… ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
mevrouw…. ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
Verblijvend te……(volledig adres)
……
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te
……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit: kelder(s), …. hall(s), ….. garage(s), …. keuken(s), …. living(s), ….. badkamer(s), ….. slaapkamer(s), ….. WC(s), …. zolder(s), ….. stookplaats(en),…. terras(sen), …[1]

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

---

[1] Schrappen wat niet past

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

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

### Artikel 3

Deze overeenkomst treedt in werking op .... ( dag/maand/jaar)

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt [1]: - gesloten voor een bepaalde duur van 9 jaar die ingaat bij de inwerkingtreding van het contract. Het contract eindigt na verloop van negen jaar, op .... ( dag/maand/jaar);

- gesloten in toepassing van artikel 79 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 voor een bepaalde duur van ... .... (het aantal jaren en/of maanden en jaren aangeven) die ingaat vanaf de datum van inwerkingtreding. Het contract eindigt op .... .... (dag/maand/jaar aangeven).

Het contract kan met periodes van 3 jaar verlengd worden nadat de maatschappij-verhuurder heeft nagegaan of de huurder aan de voorwaarden voor die verlenging voldoet overeenkomstig de bepalingen van artikels 71 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Als de huurder aan die voorwaarden niet voldoet, loopt het huurcontract af middels een opzegtermijn van 6 maanden die overeenkomstig de artikelen 28, 28bis, 28ter en/of 28 quater van dit contract door de maatschappij-verhuurder wordt betekend.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

### Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### Artikel 5

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

---

[1] Schrappen wat niet van toepassing is

**Artikel 6**

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

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

**Artikel 7**

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is.

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

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

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

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie,. die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

*b) Verplichting om de huur den de lasten te betalen.*

**Artikel 15**

In overeenstemming met de reglementering die in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van kracht is, wordt de huur op .... euro voor de eerste maand vastgesteld die bij de inwerkingtreding van het contract betaald dient te worden.

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

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

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huur, bijdragen en huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot de datum van de sleuteloverdracht en, in elk geval, tot de verstrijkingsdatum van de opzegtermijn aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering

gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

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

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke kennisgeving op dit adres is geldig, zelfs wanneer de

huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel aan de maatschappij-verhuurder mee te delen.

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

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

| Naam Voornaam | Verwantschap | Andere inlichtingen |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen betreffende het huurdersdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

**Artikel 28**

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzegging die zij per aangetekende brief betekent, met redenen omkleden. Die opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

**Artikel 28 bis**

Naast de in artikel 28 van dit contract bepaalde situaties, eindigt dit contract middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer bij nazicht van het inkomen van de huurder overeenkomstig artikel 71 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, de maatschappij-verhuurder vaststelt dat het inkomen van de huurder 200% van het toelatingsinkomen voor een sociale woning van toepassing op zijn situatie overschrijdt.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

**Artikel 28 ter**

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer bij nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder overeenkomstig artikel 74 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, de maatschappij-verhuurder vaststelt dat de huurder een bovenmatige woning betrekt en een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en met een huurprijs die niet hoger dan 15% dan de oude huurprijs is, heeft geweigerd.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

**Artikel 28 quater**

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder per aangetekende brief betekende opzegtermijn van drie maanden als de huurder instemt met een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning op basis van een voorstel dat de maatschappij-verhuurder deed ingevolge nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder overeenkomstig artikel 75 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

In dat geval wordt voor de nieuwe woning een huurovereenkomst voor een bepaalde periode van drie jaar gesloten.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

### Artikel 33

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

### Artikel 34

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een woning voor bescheiden inkomens toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

### Artikel 35

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

### Artikel 36

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse $CO_2$-uitstoot van de woning :.....
Dit certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op.....(dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder, De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 7

# CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE – LOGEMENT MODERE

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à …… , représentée par …… , agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

……

……

Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

……

demeurant à ……(adresse complète)

……

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

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis

……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de ... cave, ... hall, .... garage, .... cuisine, .... living, .... salle de bain, .... chambre, .... WC, .... grenier, .... chaufferie, .... terrasse, ...[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

( [1] Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le ... (jour/mois/année)

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est[1] : - consenti pour une durée déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prend fin aux termes de neuf ans, soit le ..... ( jour/mois/année);

- consenti en application de l'article 79 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 pour une durée déterminée de ..... (indiquer le nombre d'années et/ou de mois et d'années) à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prendra fin le ..... (indiquer jour/mois/année).

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleresse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux articles 71 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleresse en application de l'article 28, 28 bis, 28 ter et/ou 28 quater du présent contrat.

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

---

[1] Biffez la mention inutile

b) *Obligation d'entretenir et de réparer*

**Article 7**

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

### 1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) *Obligation de payer le loyer et les charges.*

**Article 15**

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer est fixé à ...€ pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

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

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

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

**Article 16**

Les redevances et les charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

**Article 17**

Le loyer, les redevances et les charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

e) *Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de ……(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de … € pendant … mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à …… €.

f) *Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

a) *Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| ..... | | | |
| ..... | | | |
| ..... | | | |

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

b) *Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon la procédure et les modalités prévues à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

**Article 28**

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

§2. La société bailleresse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

**Article 28 bis**

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire conformément à l'article 71 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleresse constate que les revenus du locataire dépassent 200% du revenu d'admission pour un logement social applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 ter**

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 74 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleresse constate que le locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15% l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 quater**

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleresse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleresse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 75 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 .

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

**Article 33**

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

**Article 34**

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

**Article 35**

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

**Article 36**

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont .....
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le .....(jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Nom des signataires ( Lettres majuscules ou cachet) Nom des signataires (Lettres majuscules)

Bijlage 8

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALDE DUUR - WONING VOOR BESCHEIDEN INKOMENS**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……..
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer … bij de Rechtbank van Koophandel van …,
waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te ……,
vertegenwoordigd door ……,
en optredend overeenkomstig artikel … van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer…… ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
mevrouw…. ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
verblijvend te……(volledig adres)
……
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

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

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

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

---

1) Schrappen wat niet past

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

### Artikel 3

Dit contract treedt in werking op ...

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt voor een onbepaalde duur gesloten.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

### Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### Artikel 5

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

### Artikel 6

De maatschappij-verhuurder moet het gehuurde goed afleveren in naleving van artikels 1719, 1°, en 1720,
1e lid, van het Burgerlijk wetboek.

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

### Artikel 7

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade
aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is.

Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder, wordt de huurder verantwoordelijk gesteld

voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij-verhuurder
te vergoeden.

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

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

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

*b) Verplichting om de huur den de lasten te betalen.*

**Artikel 15**

In overeenstemming met de reglementering die in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van kracht is, wordt de huur op ..... euro voor de eerste

maand vastgesteld die bij de inwerkingtreding van het contract betaald dient te worden.

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

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

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huur, bijdragen en huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot de datum van de sleuteloverdracht en, in elk geval, tot de verstrijkingsdatum van de opzegtermijn aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

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

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de

Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ..... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

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

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

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

| Naam | Voornaam<br>Andere inlichtingen | Verwantschap |
|---|---|---|
| ..... | | |
| ..... | | |
| ..... | | |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurderdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

**Artikel 28**

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzeg die ze door middel van aangetekend schrijven verzendt, met redenen omkleden. Deze opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de

maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

**Artikel 28 bis**

Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 28 ter**

De huurovereenkomst van de huurder wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon die deel uitmaakt van het gezin overleden is of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij-verhuurder gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

**Artikel 33**

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

**Artikel 34**

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een woning voor bescheiden inkomens toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

**Artikel 35**

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

**Artikel 36**

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse CO2-uitstoot van de woning :.....
.....
Dit certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op ..... (dag/maand/jaar)

*Voor de maatschappij-verhuurder,* De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 8

**CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE INDETERMINEE – LOGEMENT MODERE**

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à ……, représentée par ……, agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance ……
Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance
……
demeurant à ……(adresse complète)
……
ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis ……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de ...cave, ...hall, ... garage, …. cuisine, …. living, …. salle de bain, ….chambre, …. WC, …. grenier, …. chaufferie, …. terrasse, ...[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

[1] Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est consenti pour une durée indéterminée.

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

*b) Obligation d'entretenir et de réparer*

### Article 7

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) *Obligation de payer le loyer et les charges.*

**Article 15**

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer est fixé à ... € pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

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

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

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

**Article 16**

Les redevances et charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

**Article 17**

Le loyer, les redevances et charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

e) *Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de .....(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de ..... € pendant .... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

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

*f) Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

*a) Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| ..... | | | |
| ..... | | | |
| ..... | | | |

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

*b) Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon la procédure et les modalités prévues à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

**Article 28**

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

§2. La société bailleresse doit motiver le congé qu'elle notifie par lettre recommandée Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

**Article 28 bis**

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

**Article 28 ter**

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire lorsqu'il est établi que la personne reconnue handicapée faisant partie du ménage soit décède soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société bailleresse.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

### Article 33

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

### Article 34

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

### Article 35

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

### Article 36

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB)
sont……
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le …….. (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Noms des signataires (en majuscules ou cachet) Noms des signataires (en majuscules)

Bijlage 9

**TYPE-HUURCONTRACT VAN BEPAALDE DUUR - WONING VOOR MIDDENINKOMENS**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer ... bij de Rechtbank van Koophandel van ...,
waarvan de vennootschapszetel gelegen is te ……., en vertegenwoordigd
door,……
en optredend overeenkomstig artikel ... van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer..... .....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
mevrouw.... .....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum
……
……
verblijvend te.....(volledig adres)
……
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te
……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit: kelder(s), …. hall(s), ….. garage(s), …. keuken(s), …. living(s), ….badkamer(s), ….. slaapkamer(s), ….. WC(s), …. zolder(s), ….. stookplaats(en),.... terras(sen),....[1]

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

---

[1] Schrappen wat niet past

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

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

### Artikel 3

Deze overeenkomst treedt in werking op .... ( dag/maand/jaar)

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt [1]: - gesloten voor een bepaalde duur van 9 jaar die ingaat bij de inwerkingtreding van het contract. Het contract eindigt na verloop van negen jaar, .... ( dag/maand/jaar);

- gesloten in toepassing van artikel 96 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 voor een bepaalde duur van ... .... (het aantal jaren en/of maanden en jaren aangeven) die ingaat vanaf de datum van inwerkingtreding. Het contract eindigt op .... .... (dag/maand/jaar aangeven).

Het contract kan met periodes van 3 jaar verlengd worden nadat de maatschappij-verhuurder heeft nagegaan of de huurder aan de voorwaarden voor die verlenging voldoet overeenkomstig de bepalingen van artikels 88 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Als de huurder aan die voorwaarden niet voldoet, loopt het huurcontract af middels een opzegtermijn van 6 maanden die overeenkomstig de artikelen 28, 28bis, 28ter en/of 28 quater van dit contract door de maatschappij-verhuurder wordt betekend.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

### Artikel 4

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### Artikel 5

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

---

[1] Schrappen wat niet van toepassing is

**Artikel 6**

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

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

**Artikel 7**

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste valt. Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder, wordt de huurder verantwoordelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij-verhuurder schadeloos te stellen.

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

§2. In afwijking van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, moet de huurder, zonder schadevergoeding, de uitvoering van alle werken aanvaarden die de maatschappij-verhuurder nuttig acht om uit te voeren binnen het kader van een

plan van renovatie of verbouwing, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, zelfs wanneer die werken langer duren dan 40 dagen. Wanneer de werken als gevolg hebben dat de huurder gedeeltelijk beroofd wordt van het genot kan de maatschappij-verhuurder een tijdelijke huurverlaging toestaan.

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

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

**Artikel 15**

In overeenstemming met de reglementering die in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van kracht is, wordt de huur op .... euro voor de eerste maand vastgesteld die bij de inwerkingtreding van het contract betaald dient te worden.

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

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

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huur, bijdragen en huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot de datum van de sleuteloverdracht en, in elk geval, tot de verstrijkingsdatum van de opzegtermijn aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

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

invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

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

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

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

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

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

| Naam Voornaam | Verwantschap | Andere inlichtingen |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen betreffende het huurdersdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

### Artikel 28

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzegging die zij per aangetekende brief betekent, met redenen omkleden. Die opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

### Artikel 28 bis

Naast de in artikel 28 van dit contract bepaalde situaties, eindigt dit contract middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer bij nazicht van het inkomen van de huurder overeenkomstig artikel 88 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, de maatschappij-verhuurder vaststelt dat het inkomen van de huurder 250% van het toelatingsinkomen voor sociale woning van toepassing op zijn situatie overschrijdt.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

### Artikel 28 ter

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder betekende opzegtermijn van zes maanden wanneer bij nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder overeenkomstig artikel 91 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, de maatschappij-verhuurder vaststelt dat de huurder een bovenmatige woning betrekt en een aan zijn nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en met een huurprijs die niet hoger dan 15% dan de oude huurprijs is, heeft geweigerd.

Die opzegtermijn van zes maanden moet per aangetekende brief worden betekend. In dat geval moet de opzegtermijn aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt of, bij verlenging, wanneer de periode van drie jaar afloopt.

### Artikel 28 quater

Dit contract eindigt middels een door de maatschappij-verhuurder per aangetekende brief betekende opzegtermijn van drie maanden als de huurder instemt met een aan zijn nieuwe

gezinssamenstelling aangepaste woning op basis van een voorstel dat de maatschappij-verhuurder deed ingevolge nazicht van de gezinssamenstelling van de huurder overeenkomstig artikel 92 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

In dat geval wordt voor de nieuwe woning een huurovereenkomst voor een bepaalde periode van drie jaar gesloten.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

### Artikel 33

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

### Artikel 34

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een woning voor middeninkomens toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

### Artikel 35

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

### Artikel 36

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse $CO_2$-uitstoot van de woning :.....
Dit certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op.....(dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder, De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 9

# CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE DETERMINEE-LOGEMENT MOYEN

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à …… , représentée par …… , agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

……

……

Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance

……

demeurant à ……(adresse complète)

……

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

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis

……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de .... cave, .... hall, .... garage, .... cuisine, .... living, ....salle de bain, ..... chambre, ..... WC, .... grenier, ..... chaufferie, .... terrasse, ...[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

1) Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le ... (jour/mois/année)

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est[1] : - consenti pour une durée déterminée de 9 ans à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prend fin aux termes de neuf ans, soit le ..... ( jour/mois/année);

- consenti en application de l'article 96 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 pour une durée déterminée de ..... (indiquer le nombre d'années et/ou de mois et d'années) à dater de la date d'entrée en vigueur. Il prendra fin le ..... (indiquer jour/mois/année).

Il est prolongeable par période de 3 ans après que la société bailleresse a vérifié que le locataire remplit les conditions pour cette prolongation conformément aux articles 88 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 6 mois notifié par la société bailleresse en application de l'article 28, 28 bis, 28 ter et/ou 28 quater du présent contrat.

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

---

[1] Biffez la mention inutile

b) *Obligation d'entretenir et de réparer*

**Article 7**

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

### 1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

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

**Article 15**

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer est fixé à ...€ pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

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

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

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

**Article 16**

Les redevances et les charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

**Article 17**

Le loyer, les redevances et les charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

d) *Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

e) *Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de ……(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de … € pendant … mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à …… €.

*f) Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

*a) Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| …… | …… | …… | …… |
| …… | …… | …… | …… |
| …… | …… | …… | …… |

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

b) *Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon la procédure et les modalités prévues à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

**Article 28**

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

§2. La société bailleresse doit motiver le préavis qu'elle notifie par lettre recommandée. Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

**Article 28 bis**

Outre les situations mentionnées à l'article 28 du présent contrat, le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification des revenus du locataire conformément à l'article 88 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleresse constate que les revenus du locataire dépassent 250% du revenu d'admission pour logement social applicable à sa situation.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 ter**

Le contrat prend fin moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse lorsqu'à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 91 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société bailleresse constate que le locataire occupe un logement suradapté et qu'il a refusé un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et présentant un loyer ne dépassant pas de plus de 15% l'ancien loyer.

Ce préavis de six mois doit être notifié par lettre recommandée. Dans ce cas, le terme du préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année ou, en cas de prolongation, avec la fin de la période de trois ans.

**Article 28 quater**

Le présent contrat prend fin moyennant un préavis de trois mois notifié, par lettre recommandée, par la société bailleresse au cas où le locataire accepte un logement adapté à sa nouvelle composition de ménage sur base d'une proposition faite par la société bailleresse à la suite de la vérification de la composition de ménage du locataire conformément à l'article 92 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Dans ce cas, un bail à durée déterminée de trois ans sera conclu pour le nouveau logement.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

**Article 33**

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

**Article 34**

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

**Article 35**

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

**Article 36**

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB) sont ……
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le …… (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Nom des signataires ( Lettres majuscules ou cachet) Nom des signataires(Lettres majuscules)

Bijlage 10

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALDE DUUR - WONING VOOR MIDDENINKOMENS**

Tussen de ondergetekenden:

a. De C.V.B.A./N.V.
……
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer … bij de Rechtbank van Koophandel van …,
waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te ……,
vertegenwoordigd door ……,
en optredend overeenkomstig artikel … van de statuten, hierna "de maatschappij-verhuurder" genoemd,

**enerzijds en**

b. de heer…… ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
mevrouw…. ……(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en -datum……
verblijvend te……(volledig adres)
…….
hierna "de huurder" genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

## I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING

### Artikel 1

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te……

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

Deze plaatsbeschrijving blijft aan deze overeenkomst gehecht.

Deze woning bestaat uit …..kelder(s), …..hall(s), ……. garage(s),…. keuken(s),…. living(s), ……. badkamer(s), ……. slaapkamer(s), ….. WC(s), …. stookplaats(en), …. terras(sen), …[1]

### Artikel 2

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

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

---

1) Schrappen wat niet past

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

## II. DUUR

**Artikel 3**

Dit contract treedt in werking op ...

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Het contract wordt voor een onbepaalde duur gesloten.

## III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE

**Artikel 4**

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

**Artikel 5**

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

## IV VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting tot overhandiging*

**Artikel 6**

De maatschappij-verhuurder moet het gehuurde goed afleveren in naleving van artikels 1719, 1°, en 1720,
1e lid, van het Burgerlijk wetboek.

*b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

**Artikel 7**

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

De huurder moet onmiddellijk elke schade
aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is.

Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder, wordt de huurder verantwoordelijk gesteld

voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uit dien hoofde de maatschappij-verhuurder te vergoeden.

*c) Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

**Artikel 8**

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

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

2. RECHTEN

*a) Bezoekrecht*

**Artikel 9**

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

*b) Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

**Artikel 10**

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

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

## V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER

1. VERPLICHTINGEN

*a) Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

**Artikel 11**

§1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

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

§3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

**Artikel 12**

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

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

§2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

**Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

**Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

*b) Verplichting om de huur den de lasten te betalen.*

**Artikel 15**

In overeenstemming met de reglementering die in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van kracht is, wordt de huur op .... euro voor de eerste maand vastgesteld die bij de inwerkingtreding van het contract betaald dient te worden.

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

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

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

**Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijner laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

**Artikel 17**

De huur, bijdragen en huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot de datum van de sleuteloverdracht en, in elk geval, tot de verstrijkingsdatum van de opzegtermijn aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft.

**Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

**Artikel 19**

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

**Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

*c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

**Artikel 21**

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

*d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

**Artikel 22**

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

§2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.

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

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

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

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

§5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

*e) Huurwaarborg*

**Artikel 23**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij-verhuurder een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde huurprijs, volgens de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De voornoemde waarborg is:

- ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappij-verhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij... (vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

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

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan weder samengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste maandelijkse bedragen van ..... euro gedurende ..... maanden (maximum 36 maanden).

- ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract beloopt dit bedrag ..... euro.

*f) Keuze van de woonplaats*

**Artikel 24**

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

2. RECHTEN

*a) Afstand van het huurcontract en onderverhuring.*

**Artikel 25**

Behalve in geval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappij-verhuurder, mag de woning slechts betrokken worden door de personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = alleenwonende of personen die dezelfde woning delen zelfs indien zij niet in de betrokken woning

gedomicilieerd zijn). Het gezin is, op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, als volgt samengesteld:

| Naam Voornaam | Verwantschap | Andere inlichtingen |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |
| ..... | ..... | ..... |

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

*b) Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

*c) Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

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

**Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurderdossier.

## VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

### Artikel 28

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

§2. De maatschappij-verhuurder moet de opzeg die ze door middel van aangetekend schrijven verzendt, met redenen omkleden. Deze opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand van de kennisgeving.

§3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.

§4. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden.

### Artikel 28 bis

Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

### Artikel 28 ter

De huurovereenkomst van de huurder wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon die deel uitmaakt van het gezin overleden is of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij-verhuurder gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

**Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

**Artikel 30**

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

**Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

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

**Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

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

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

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

## VII. SLOTBEPALINGEN

**Artikel 33**

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

**Artikel 34**

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een woning voor middeninkomens toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

**Artikel 35**

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

**Artikel 36**

In het energieprestatiecertificaat (EPB) wordt melding gemaakt van de volgende energieklasse en jaarlijkse CO2-uitstoot van de woning :.....
.....
Dit certificaat is een bijlage bij dit contract.

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

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op ..... (dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder, De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters of stempel) Naam van de ondertekenaars (Hoofdletters)

Annexe 10

**CONTRAT TYPE DE BAIL A DUREE INDETERMINEE – LOGEMENT MOYEN**

Entre les soussignés :

a. La S.C.R.L./S.A. ……, société immobilière de service public inscrite sous le numéro d'entreprise ... auprès du Tribunal du Commerce de ……, dont le siège social est situé à ……, représentée par …… , agissant conformément à l'article ... des statuts, ci-après dénommée « la société bailleresse »,

**d'une part, et**

b. Monsieur ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance …… Madame ……(Nom et Prénoms) + Numéro registre national + date et lieu de naissance …… demeurant à ……(adresse complète) …… ci-après dénommé « le locataire », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

## I. OBJET DU BAIL ET DESTINATION

### Article 1

La société bailleresse donne en location au locataire, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, un logement sis ……

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

Cet état des lieux restera annexé au présent contrat.

Le logement se compose de …. cave, ... hall, ... garage, ... cuisine, ... living, ... salle de bain,... chambre, ... WC, ... grenier, ... chaufferie, ... terrasse, ...[1]

### Article 2

Les lieux sont loués à usage privé d'habitation.

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

Le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement.

---

1) Biffer les mentions inutiles

## II. DUREE

### Article 3

Le présent contrat entre en vigueur le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 1er.

Le contrat est consenti pour une durée indéterminée. .

## III. PREUVE DU BAIL ET ENREGISTREMENT

### Article 4

Le bail doit être constaté par écrit.

### Article 5

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

## IV. OBLIGATIONS ET DROITS DE LA SOCIETE BAILLERESSE

1. OBLIGATIONS

*a) Obligation de délivrance*

### Article 6

La société bailleresse doit délivrer le bien loué dans le respect des articles 1719, 1°, et 1720, 1er alinéa, du Code civil.

*b) Obligation d'entretenir et de réparer*

### Article 7

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

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

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

c) *Obligation d'assurer la jouissance paisible*

**Article 8**

§1. La société bailleresse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

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

2. DROITS

a) *Droit de visite*

**Article 9**

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

b) *Droit d'effectuer les réparations urgentes*

**Article 10**

§1. La société bailleresse peut effectuer toute réparation urgente lui incombant.

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

## V. OBLIGATIONS ET DROITS DU LOCATAIRE

1. OBLIGATIONS

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

**Article 11**

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

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

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

**Article 12**

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

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

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

**Article 13**

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

**Article 14**

Si le locataire ou un membre de son ménage devient propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, il est tenu de le signaler au plus tard dans le mois, par écrit, à la société bailleresse.

b) *Obligation de payer le loyer et les charges.*

**Article 15**

Conformément à la réglementation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, le loyer est fixé à ...€ pour le premier mois et est payable à l'entrée en vigueur du contrat.

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

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

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

**Article 16**

Les redevances et charges locatives qui, conformément à la réglementation en vigueur, lui sont imputables, sont payées par le locataire en même temps que le loyer.

**Article 17**

Le loyer, les redevances et charges locatives sont dus par le locataire jusqu'à la date de la remise des clefs et en tout cas, jusqu'à la date d'expiration du congé accepté par la société bailleresse, même si le locataire a quitté le logement auparavant.

**Article 18**

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

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

**Article 19**

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

**Article 20**

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

c) *Obligation de garnir les biens loués*

**Article 21**

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

*d) Responsabilité du locataire en cas d'incendie*

**Article 22**

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

§2. Les risques suivants doivent être couverts :
- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et responsabilité civile de l'immeuble.

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

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

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

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

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

*e) Garantie locative*

**Article 23**

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleresse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, §1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Ladite garantie est :

- soit équivalente à deux fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleresse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de .....(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

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

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à

reconstituer totalement par mensualités constantes de ..... € pendant .... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

- soit équivalente à trois fois le montant du loyer visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

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

*f) Election de domicile*

**Article 24**

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

2. DROITS

*a) Cession du bail et sous-location.*

**Article 25**

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

| Nom | Prénom | Lien de parenté | Autres renseignements |
|---|---|---|---|
| ..... | | | |
| ..... | | | |
| ..... | | | |

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

*b) Droit à un logement adapté.*

**Article 26**

Le locataire dont le logement n'est plus adapté à la composition de son ménage a le droit d'introduire une demande de location pour un logement adapté. Dans ce cas, la société bailleresse est tenue de lui attribuer un logement adapté disponible selon la procédure et les modalités prévues à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

c) *Droit d'accès à l'information*

**Article 27**

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

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

**Article 27bis**

Les soussignés autorisent la société bailleresse à obtenir des services publics compétents toutes les données nécessaires à la vérification des éléments servant au calcul du loyer ainsi que de tout autre élément concernant son dossier de locataire.

## VI. FIN DE BAIL

**Article 28**

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

§2. La société bailleresse doit motiver le congé qu'elle notifie par lettre recommandée Ce préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

§3. Le contrat prend fin, moyennant un préavis de six mois notifié par la société bailleresse, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété, usufruit ou emphytéose un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

§4. Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

**Article 28 bis**

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

**Article 28 ter**

Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail du locataire lorsqu'il est établi que la personne reconnue handicapée faisant partie du ménage soit décède soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société bailleresse.

La société bailleresse notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Dans ce cas, un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé par la société bailleresse au locataire.

**Article 29**

Outre le droit commun, la société bailleresse peut, conformément à l'article 3, dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant les habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notifier par lettre recommandée, sa décision de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois motivée par le refus du locataire de prendre en location le logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du présent bail, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer dû à ce moment et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution émise en application de l'article 7 de l'arrêté précité.

**Article 30**

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

**Article 31**

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

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

**Article 32**

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

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

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

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

## VII. DISPOSITIONS FINALES

### Article 33

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

### Article 34

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

### Article 35

Ni la société bailleresse ni la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins.

### Article 36

La classe énergétique et les émissions annuelles de $CO_2$ du logement reprises dans le certificat de performance énergétique (PEB)
sont……
Ce certificat est annexé au présent contrat.

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

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

Le …… (jour/mois/année)

Pour la société bailleresse, Le locataire,

(signatures)

Noms des signataires (en majuscules ou cachet) Noms des signataires (en majuscules)