

MEDEHUUROVEREENKOMST

(NAAR GEMEEN RECHT)

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de Huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN¹

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de verhuurder(s)):

.....
.....

Geboortedatum en -plaats:

.....

Adres

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon): ...

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Hier vertegenwoordigd door

.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

¹ Let op: In de huurovereenkomsten die het voorwerp uitmaken van een authentieke akte moet het rijksregisternummer van de partijen worden toegevoegd (of anders hun identificatienummer bij de sociale zekerheid), alsook al hun voornamen.

EN

B. De huurders, die solidair handelen, hierna de 'medehuurders' genoemd

(naam, voornaam en tweede voornaam van de eerste medehuurder):

.....
.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres:.....
.....

E-mailadres:

Telefoonnummer:

(naam, voornaam en tweede voornaam van de tweede medehuurder):.....

.....
.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres:

.....

E-mailadres:

Telefoonnummer:

(naam, voornaam en tweede voornaam van de derde medehuurder):.....

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres:

.....

E-mailadres:

Telefoonnummer:

De medehuurders verklaren op erewoord dat ze een medehuurpact hebben ondertekend voor de toepassing van het medehuurstelsel zoals voorzien in hoofdstuk 5 van Titel XI van de Brusselse Huisvestingscode.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de medehuurders, die dit aanvaarden, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, gemeente, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....

.....
en bestaand uit (vermeld minstens):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
 - *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
 - *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
 - *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
 - *de aanwezigheid van een (al dan niet uitgeruste) keuken,*
 - *het bouwjaar indien het door de verhuurder gekend is,*
 - *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
 - *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
 - *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
 - *de gemeenschappelijke ruimten en de privéruimten,*
 - *vermeld of het goed bemeubeld wordt verhuurd:*
-
.....
.....
.....

Hierna “het gehuurde goed” genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter): []. Het EPB-certificaat is bij onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich in een mede-eigendom bevindt, genieten de medehuurders de rechten die door artikel 3.93, §1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn en verbinden ze zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de medehuurders.

De medehuurders moeten zich onthouden van elke vorm van hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor bewoning en meer bepaald

Het is de medehuurders verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zal weigeren deze toestemming te geven zonder geldige redenen.

Wat betreft de gedeeltelijke bewoning voor beroepsdoeleinden:

- De verhuurder staat de medehuurder(s) niet toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, noch om, in welke hoedanigheid ook, de huurprijzen en lasten van zijn/hun inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal of zullen de medehuurder(s) alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan hem verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de medehuurder(s) wordt gesteld, waarbij de eventuele clausule “voor definitieve regeling” deze mogelijkheid niet dekt.
- De verhuurder staat de medehuurder(s) toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De activiteiten die geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten worden steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, overeen dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is% van de totale huurprijs en% van de lasten vertegenwoordigt.

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de vervaldag ervan.

- Als de medehuurders het goed echter blijven betrekken en de huurprijs blijven betalen zonder verweer van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd.
 - voor dezelfde duur
 - voor onbepaalde duur
 - voor
- Er wordt geen stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst toegestaan

3.1. Vroegtijdige beëindiging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen.
- dat de vroegtijdige opzegging door de verhuurder mogelijk is rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

Wanneer de helft van de medehuurders hun opzegging aan de verhuurder betekenen, kan die laatste een einde aan de huurovereenkomst maken door zes maanden op voorhand, middels een aangetekende brief, aan de overige medehuurders een opzegging te betekenen.

B) Door alle medehuurders

De partijen komen overeen:

- dat een vroegtijdige opzegging door alle medehuurders niet mogelijk is.
- dat een vroegtijdige opzegging door alle medehuurders mogelijk is, rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

Alle medehuurders kunnen gelijktijdig een einde aan de huurovereenkomst maken middels een door allen onderling ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder betekend wordt.

c) Door een of meerdere medehuurder(s)

De huurovereenkomst kan op elk moment worden beëindigd door één of meerdere medehuurders met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Wanneer een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, stuurt hij de andere medehuurders, gelijktijdig met de betekening van de opzegging aan de verhuurder, een kopie van deze opzegging via een aangetekende zending.

4. Komst van een nieuwe medehuurder

4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuurder

De medehuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt, moet een vervangende medehuurder vinden vooraleer de opzegging die hij heeft betekend, is verstreken, in welk geval hij onmiddellijk wordt vrijgesteld van zijn verplichtingen bij ondertekening van het aanhangsel.

Bij ontstentenis hiervan moet hij, om van zijn verplichtingen ontheven te worden, aantonen dat hij actief en voldoende heeft gezocht om een nieuwe vervangende medehuurder te vinden.

In ieder geval vervallen de verplichtingen van de medehuurder na het verstrijken van een periode van zes maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn.

4.2. Ondertekening van het aanhangsel

De nieuwe medehuurder treedt tot de huurovereenkomst toe door een aanhangsel bij de overeenkomst te ondertekenen.

5. Huurprijs (zonder lasten)

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt gesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van gemeubelde huur:

- stemt het deel van de huurprijs voor de meubelen overeen met% van de totale huurprijs.
- stemt het deel van de huurprijs betreffende het gebouw overeen met% van de totale huurprijs.

De huur moet betaald worden:

- elke maand
- of in periodes van maanden

Ze is te betalen:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

5.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de betrokken partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De **basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 5.1.

De **basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten, namelijk

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

U kunt de [index tabellen](#) en een [huurcalculator](#) terugvinden op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

5.3. Periodieke herziening van de huurprijs

De partijen komen overeen dat de huurprijs kan worden herzien in de volgende omstandigheden:

.....

De partijen komen overeen dat de huurprijs niet kan worden herzien.

5.4. Referentiehuurprijs

De referentiehuurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is:

6. Kosten en lasten

6.1. Algemene bepalingen

De kosten en lasten die op de medehuurders rusten, stemmen overeen met reële uitgaven. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

De medehuurders:

- zullen naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie in onderlinge overeenstemming aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.
- zullen geen provisie betalen voor lasten en zullen hun aandeel in de lasten elke..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hen zal worden gestuurd door de verhuurder.

De kosten en lasten die aan de medehuurders opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op euro en dienen elke maand te worden betaald op hetzelfde moment als de huur.

Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 6.2 tot 6.5 zijn niet van toepassing.

De kosten en de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

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

6.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reële gemaakte uitgaven verzoeken.

6.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

Indien de kosten en lasten daadwerkelijke uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden afrekening gedetailleerd weergegeven worden. De verhuurder stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door eenzelfde persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de medehuurlers een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en hen of hun gevolmachtigde de mogelijkheid wordt geboden om de documenten kosteloos te raadplegen. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die hem niet kunnen worden aangerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

6.4. Eigen lasten

6.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat het goed door de medehuurlers in gebruik worden genomen. De meters dragen de volgende nummers en codes:

Warm water: Nummer	Code.....
Koud water: Nummer	Code.....
Gas: Nummer	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer	Code.....
Andere: Nummer	Code.....

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

6.4.2 Indien er geen individuele tellers zijn

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna bedoelde provisies volgens aandeel bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer):

De medehuurlers dragen bij in de kosten:

- Van verwarming ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR²
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

6.5. Gemeenschappelijke lasten (indien van toepassing)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)l(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer):

De medehuuders dragen bij in de kosten:

- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR

² Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

- Forfaitair bedrag
- Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

7. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de^e dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke intrestvoeten:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

8. Belastingen en taken

8.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuuders worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

8.2 Overige

De belastingen en taken in verband met het genot van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuuders

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taken in verband met de eigendom van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuuders

9. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat ze hun verplichtingen vervullen, stellende de medehuurlers een huurwaarborg samen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en het afgeven van de sleutels.

De huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De medehuurlers kiezen een van de volgende vormen:

een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurders bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurders mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurders.

of

andere :.....

en/of

een persoonlijke borg:(vermeld naam en voornaam)

Tijdens de huurovereenkomst is het de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

Wanneer de huurders kiezen voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurders en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurders.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

10. Plaatsbeschrijving

10.1 Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de medehuurlers, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, hebben de medehuurlers één maand de tijd om hun aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr..... aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de medehuurlers bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat hebben ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

10.2 Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 10.1. moeten de medehuurlers op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het hebben ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de medehuurlers en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de medehuurlers.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de uittredende plaatsbeschrijving en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de medehuurlers verantwoordelijk zijn. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gereede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze uittredende plaatsbeschrijving.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving waarvan hierboven sprake overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

11. Onderhoud en herstellingen

11.1 Principes

De medehuurlers zijn verplicht onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk kunnen worden, met uitzondering van de kleine onderhoudswerken en de huurherstellingen, evenals de herstellingen die het gevolg zijn van een fout van de medehuurlers.

11.2 Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de medehuuders of de verhuurder

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuuders en de verhuurder zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het Regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-beperkende lijst van herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

De partijen zullen deze bijlagen vooral raadplegen om hun respectievelijke verplichtingen vast te stellen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de medehuuders bepaald worden volgens het gebruik van de ruimten.

11.3 Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de medehuuders ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de medehuuders de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 6.

11.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat ze daarmee belast zijn zullen de medehuuders de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Nee

- Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....

met voorlegging van een attest: Ja Nee

- Schoorste(en)(nen): ieder jaar/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Nee

Andere:om de

met voorlegging van een attest: Ja Nee

De verhuurder moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de medehuuders, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

11.5 Informatieplicht van de medehuuders

De medehuuders moeten de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. De medehuuders zullen alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij ze kunnen aantonen dat deze laatste niet anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

11.6 Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst, moeten de medehuuders deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al hebben ze geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het gehuurde goed waar de medehuuders geen toegang tot hebben.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de medehuuders en hun gezin onbewoonbaar maken, kunnen zij de huurovereenkomst opzeggen.

12. Werken

12.1 Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurlers

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed:

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de medehuurlers.
- mogen door de medehuurlers worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- mogen op onderstaande wijze worden uitgevoerd:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de medehuurlers verricht zijn, ongedaan te maken.
- behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de medehuurlers.

De medehuurlers zijn verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Ze moeten daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moeten de medehuurlers zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuurlers een van deze verplichtingen niet vervullen en zelfs indien de werken toegestaan werden, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de medehuurlers.

12.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de medehuurlers hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de medehuurlers door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben.

In dat geval

- wordt de herziening van de huurprijs, voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning, in verhouding gesteld tot de verbetering van de

- energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de medehuurders mogelijk opleveren;
- wordt, voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurder, de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurders.

12.3 Renovatiehuurovereenkomst (alleen voor huurovereenkomsten met een duur van drie jaar of meer)

- De onderhavige huurovereenkomst is geen renovatiehuurovereenkomst.
- De partijen komen voortaan overeen om de huurovereenkomst te onderwerpen aan het regime van de renovatiehuurovereenkomsten, onder de volgende voorwaarden:

• Beschrijving en tijdschema van de werken

De huurder verbindt zich ertoe in het gehuurde goed de volgende werken uit te voeren (*gedetailleerde beschrijving, met inbegrip van de gebruikte materialen en het al dan niet een beroep doen op een vakman*):

.....

De werken zullen aanvangen op .././... en eindigen op .././... (*maximaal 12 maanden later*).

• Bewoning van gehuurde goed tijdens de werken

De partijen komen overeen:

- om niet af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen;
- om af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen en komen overeen dat er geen huur vereist is tijdens de duur van de werken en dat:
 - het goed niet zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken;
 - het goed zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken, rekening houdend met de voorwaarden en grenzen bepaald door de Regering.

• Oplevering van de werken

Op verzoek van de meest gereede partij wordt overgegaan tot de oplevering op tegenspraak van de werken aan het einde van de periode die in onderlinge overeenkomst afgesproken is en aan het einde van de uitvoering van de werken.

• Rechten en plichten van de partijen

a) Uit hoofde van de huurder

Op verzoek van de verhuurder:

- maakt de huurder hem alle stukken en documenten over die nodig zijn voor de aanvulling van het postinterventiedossier;
- verschaft de huurder de verhuurder toegang tot het gehuurde goed met een kennisgeving van minstens 3 dagen. De verhuurder kan eventueel vergezeld zijn van een technisch adviseur naar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

b) Uit hoofde van de verhuurder

De verhuurder maakt aan de gewestelijke inspectiedienst de volgende informatie over:

- de renovatiehuurovereenkomst;
- de datum van sluiting van de overeenkomst;
- de termijn voorzien voor de uitvoering van de werken door de huurder.

Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen en:

(vink uw keuze aan)

- af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van, te starten vanaf het einde van de werken;

of

- de huurder een huurverlaging vanof een huurteruggave ten belope vante verlenen voor een periode van, te starten vanaf het einde van de werken.

• Niet-uitvoering van de werken

In geval van niet-uitvoering van de werken binnen de afgesproken termijn of gebrekkige uitvoering, kan de verhuurder aan de rechter vragen om bovenstaande tegenprestaties geheel of gedeeltelijk te beëindigen.

In functie van de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden verzoeken.

13. Overdracht van huur

13.1 Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De medehuurders betekenen het ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

13.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurders wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de overnemende huurders. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de overnemende huurders.

14. Onderverhuur

Het onderverhuren van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Vóór iedere onderverhuur maken de medehuurders aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuuringsovereenkomst over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, §2 van de Huisvestingscode.

15. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zullen de medehuurders tot op de dag van hun vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

16. Verzekering

1. Verzekering tegen brand en waterschade

De medehuurders zijn aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij ze bewijzen dat de brand buiten hun schuld is ontstaan.

Hun aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluiten de medehuurders een verzekering tegen brand en waterschade af voordat ze in het pand intrekken. De medehuurders moeten jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de medehuurders het bewijs van betaling van de premies niet leveren binnen een maand na hun intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de medehuurders. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de medehuurders. Het eigen risico kan voor rekening van de medehuurders worden gelaten indien ze aansprakelijk zijn gesteld.

2. Andere verzekeringen

De partijen komen overeen dat:

- de medehuurders tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst hun aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zullen laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De medehuurders zullen de verhuurder ten laatste binnen de vijftien dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moeten jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.

- [Andere]

.....
.....

17. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de medehuurlers zullen deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan hun vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de medehuurlers een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

18. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder verbindt er zich toe om de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede, te registreren. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de medehuurlers.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurlers de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat ze aan de verhuurder een ingebrekestelling hebben gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het onderwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....] binnen de vier maanden na de ondertekening van onderhavig document. De notariskosten zijn ten laste van:

- de verhuurder
- de medehuurlers

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening registreren, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze bovendien het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De kosten, rechten en erelonen van de notaris vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

19. Toepasbaar recht en geschillen

Onderhavige overeenkomst wordt geregeld volgens de Belgische wetgeving, meer bepaald de Brusselse Huisvestingscode.

Enkel de rechtbanken van Brussel zijn bevoegd in geval van een geschil.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

De partijen kunnen beslissen om zich te beroepen op arbitrage, voordat er tussen de partijen een geschil tot stand is gekomen.

20. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

Iedere kennisgeving van de verhuurder moet worden gericht:

- aan iedere medehuurder
- aan
die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

Tenzij er in onderhavige overeenkomst van wordt afgeweken, moet elke kennisgeving die uitgaat van de medehuurders worden ondertekend:

- door iedere medehuurder
- door
die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen.

21. Keuze van woonplaats

De medehuurders verklaren, collectief en individueel, dat ze woonplaats kiezen op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij ze, na hun vertrek, de verhuurder hebben gemeld dat ze een nieuwe woonplaats gekozen hebben, die zich verplichtend in België moet bevinden.

Tenzij zij de verhuurder van een ander adres in België op de hoogte brengen, zal (zullen) de borg(en) op het volgende adres een woonplaats kiezen:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is iedere medehuurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:
.....
.....
.....
.....

23. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkennen de medehuurders de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende bijlage, opgemaakt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel originele exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en een exemplaar met het oog op registratie.

De medehuurder(s)

De verhuurder(s)

De borg (indien van toepassing)