

# HUUROVEREENKOMST STUDENT

## (HOOFDVERBLIJF)

(standaardmodel opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het niet alleen de clausules van de Brusselse 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 die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje (☐) voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende nota voor iedere erbij horende aanvullende informatie.

## **TUSSEN**

### **A. De verhuurder**

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

Geboortedatum en –plaats: .....

Adres: .....

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

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente) .....

(adres, nr.).....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door .....

## **EN**

### **B. De huurder**

(naam, voornaam en tweede voornaam van de huurder, rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

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

## **IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **1. Beschrijving van het gehuurde goed**

De verhuurder stelt ter beschikking aan de huurder, die aanvaardt, het volgende goed, gelegen te:

.....  
.....

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 ingerichte) 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, de privéruimten,*
- *en vermeld ook 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 de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 5).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de door artikel 577 – 10, § 4 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde rechten en verbindt hij zich ertoe de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement die in Bijlage 3 bijgevoegd zijn, te respecteren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn verplicht ten aanzien van de huurder.

Die moet zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

### **2. Bestemming van het gehuurde goed**

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is als de hoofdverblijfplaats van een student.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zal weigeren deze toestemming te geven zonder een goede reden.

### **Bewijs van hoedanigheid van student:**

Wanneer de huurovereenkomst wordt ondertekend of verlengd, verstrekt de huurder de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of instelling voor hoger onderwijs of in een examencommissie met een centrale jury voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

Indien de huurder deze documenten niet verschaft, bezorgt hij de verhuurder een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op erewoord van de indiening van dat laatste. In het laatste geval bezorgt de huurder de verhuurder, binnen de twee maanden na zijn/haar intrede in het gehuurde goed, een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of een instelling van hoger onderwijs, of in een examencommissie met een centrale jury voor de resterende duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

## **3. Duur van de huurovereenkomst**

### **3.1. Duur van de huurovereenkomst**

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van [maximaal 12 maanden] ..... Deze begint te lopen op ....., en eindigt op .....
- de intrede in het gehuurde goed is voorzien op .....

### **3.2. Vroegtijdige opzegging**

#### ***a) Door de verhuurder***

De verhuurder kan de huurovereenkomst pas beëindigen na het verstrijken ervan middels een opzegging die minstens drie maanden voor deze vervaldatum is betekend.

#### ***b) Door de huurder***

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen, middels een opzegtermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Indien de duur van de huurovereenkomst is verstreken en hij het goed wenst te verlaten, moet hij geen opzegging aan de verhuurder betekenen.

#### ***c) Vroegtijdige opzegging van huurovereenkomsten afgesloten voor een duur van drie maanden of minder***

In het geval van een huurovereenkomst die wordt afgesloten voor een duur van drie maanden of minder kan geen van de partijen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen.

#### ***d) Vroegtijdige opzegging door de huurder vooraleer hij het gehuurde goed heeft betreden***

Ongeacht de door de partijen overeengekomen duur van de huurovereenkomst kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen tot één maand voordat hij daadwerkelijk in het gehuurde goed intrekt, op ....., middels de betaling aan de verhuurder van een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur.

Om tot deze vroegtijdige opzegging te kunnen overgaan, moet hij de gegronde reden ervoor kunnen aantonen, via welke rechtsmiddel dan ook.

### **3.3. Verlenging van de huurovereenkomst**

#### **3.3.1. Huurovereenkomst van minder dan twaalf maanden**

Bij gebrek aan een door de verhuurder betekende opzegging binnen de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de huurovereenkomst of een eventuele door de huurder op eender welk moment betekende opzegging van twee maanden, wordt de huurovereenkomst als de huurder het gehuurde goed blijft bezetten zonder verweer van de verhuurder, geacht te zijn afgesloten voor een periode van één jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in voege is getreden, ofwel op ....., onder dezelfde voorwaarden.

### 3.3.2. Huurovereenkomst van twaalf maanden

Niettegenstaande een door een van de twee partijen betekende opzegging, wordt de huurovereenkomst als de huurovereenkomst is afgesloten of verlengd voor een periode van twaalf maanden en als de huurder het gehuurde goed blijft bezetten zonder verweer van de verhuurder, verlengd voor een duur van één jaar, onder dezelfde voorwaarden.

## 4. Huurprijs

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van ..... euro.

In geval van gemeubelde huur:

- Het gedeelte van de huurprijs betreffende de meubels stemt met .....% van de totale huurprijs overeen
- Het gedeelte van de huurprijs betreffende het gebouw stemt met ..... % van de totale huurprijs overeen

De huurprijs moet betaald worden :

- elke maand
- of in periodes van ..... maanden

Ze is betaalbaar :

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

Ze moet betaald worden (*bij gebrek aan keuze blijven de drie mogelijkheden open*):

- per overschrijving of storting op rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

### 4.2. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de huurder nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar

### 4.3. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van verlenging van de studentenhuurovereenkomst van hoofdverblijf kunnen de partijen een herziening van de huurprijs overeenkomen bij het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden voorzien in artikel 240 van de Huisvestingscode.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met de werkelijke uitgaven overeen.  
De huurder:
  - stort bovenop de huurprijs een provisie van ..... euro per maand, gelijktijdig met de huurprijs. De provisie kan in gemeenschappelijk akkoord, op verzoek van de ene of de andere partij, na de voorlegging van de jaarlijkse afrekening, in functie van de verrichte uitgaven zoals ze uit de laatst uitgevoerde afrekening blijken, opnieuw aangepast worden
  - stort geen provisie voor lasten en vereffent zijn deel hierin iedere.....(frequentie ) na verzending van de gedetailleerde afrekening die door de verhuurder naar hem toegestuurd wordt.
- De aan de huurder opgelegde kosten en lasten worden forfaitair op ..... euro vastgelegd en moeten iedere maand gelijktijdig met de huurprijs betaald worden.
- Er is geen enkele last bovenop de huurprijs verschuldigd. De artikelen 5.2. tot 5.5. zijn niet van toepassing.
- De privatieve en gemeenschappelijke kosten en lasten van het gehuurde goed omvatten:.....  
.....

### 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

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

### 5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

### 5.4 Eigen lasten

#### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

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

Andere: Nummer.....Code.....

#### 5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

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

- A- Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk): .....

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

- Van de verwarming voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de distributie van warm water voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de elektriciteit voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het stadwater voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het gas voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ..... voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

#### 5.5. Gemeenschappelijke lasten

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

- A. Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B. Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C. Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D. Andere : (verduidelijk) : .....

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

- Voor .....en voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor .....en voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor .....en voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor .....en voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor .....en voor een bedrag van.....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

## 6. Belastingen en taken

### 6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

### 6.2. Overige

De belastingen en taken van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, zijn ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Behoudens de onroerende voorheffing, zijn de belastingen en taken van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

## 7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en voor de afgifte van de sleutels een huurwaarborg samen.

De huurder kiest voor:

- een waarborg van .....euro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank ..... of
- de samenstelling van een bankwaarborg van .....euro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank .....

En / Of (omcirkel uw keuze)

een persoonlijk onderpand van .....

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

De waarborg zal ten gevolge van ofwel het akkoord van de partijen, ofwel door een uitvoerbare rechterlijke beslissing, zelfs al is ze in eerste aanleg uitgesproken, vrijgemaakt worden.

## 8. Plaatsbeschrijving

### 8.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen stellen, voordat de huurder het goed in gebruik neemt, op tegenspraak, minnelijk of via een expert, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op. 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 opgemaakt wordt wanneer het goed niet bewoond is, beschikt de huurder over een maand om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet geregistreerd worden. Wanneer er een beroep op een expert gedaan wordt, dan worden de kosten hiervan tussen de partijen gedeeld.

In dit laatste geval duiden ze in gemeenschappelijk akkoord expert M.....in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht aan. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal, na afloop van de huurovereenkomst, ervan uitgegaan worden dat de huurder het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel bewijst.

### 8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 8.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving indien die opgemaakt werd, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

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

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ná het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt volgens dezelfde toepassingsregels als die van intrede opgesteld.

De eerder aangeduide expert is ook de expert die de plaatsbeschrijving bij uittrede opstelt en heeft als opdracht de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is, vast te stellen en te beoordelen. Indien hij zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanstellen. Bij ontstentenis van akkoord zal de meest gerede partij een verzoek aan de vrederechter richten.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters zullen open moeten blijven tot het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede waarvan hierboven sprake overgegaan worden. Indien er een expert door de partijen aangeduid is, maken deze inventaris evenals de schade die aan de meubels vastgesteld zou kunnen worden en de evaluatie ervan deel uit van zijn opdracht.

## 9. Herstellingen en onderhoud

### 9.1. Principes

De huurder is verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren als ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.



De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van het klein onderhoud en de huurherstellingen en die voortvloeien uit een ongepast gebruik van het gehuurde goed, dat aan de huurder kan worden toegeschreven.

## 9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de huurder of de verhuurder

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, die een niet-volledige lijst van herstellingen en onderhoudswerken vastleggen die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

De partijen verwijzen naar deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij ontstentenis van een vermelding in deze bijlagen, zullen de onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

## 9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder 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 huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

## 9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat hij daarmee belast werd, moet de huurder overgaan tot het klein onderhoud van volgende elementen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: Iedere jaar/andere periodes .....

met voorlegging van een attest: Ja  Neen

- Schouw(en): Iedere jaar/andere periodes .....

met voorlegging van een attest: Ja  Neen

- Andere: .....om de .....

met voorlegging van een attest: Ja  Neen

De verhuurder moet op zijn beurt voor de intrede in de woning door de huurder het laatste attest voor de controle en het periodiek onderhoud of de ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw overhandigen.

## 9.5. Informatieplicht door de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van dysfuncties die in de woning optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet anders dan op de hoogte kon zijn van de werken of herstellingen te zijnen laste.

## 9.6. Dringende herstellingen

Indien er aan het gehuurde goed dringende herstellingen vereist zijn, die niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huurovereenkomst, moet de huurder, ongeacht de ongemakken die deze herstellingen met zich meebrengen en ongeacht het verlies van genot of comfort, deze ondergaan terwijl ze worden uitgevoerd aan een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.

## 10. Werken

### 10.1. Aanpassing van het gehuurde goed door de huurder

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

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

mogen door de huurder zonder toelating van de verhuurder uitgevoerd worden.

mogen op de volgende wijze uitgevoerd worden:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties zijn 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 om de plaatsen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg het ongedaan maken van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, te vragen

zal de mogelijkheid behouden om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

In elk geval is de huurder verplicht om verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (bouwvergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.) uitsluitend op zijn kosten. Hij moet daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs leveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de verplichtingen van de basisakte en het huishoudelijk reglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de verhuurder de werken toestond, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

### 10.2. Werken van de verhuurder bestemd tot het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst een duur langer dan drie jaar heeft, na waarschuwing van de huurder door middel van aangetekende brief minstens één maand op voorhand, in de loop van de huurovereenkomst, maar maximum één keer per driejaarlijkse periode, in het gehuurde goed in overeenstemming met de door artikel 221 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden alle werken uitvoeren om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren.

De verhuurder verbindt er zich toe om alles in het werk te stellen om de verschillende investeringen tegelijkertijd uit te voeren om zo de door de werken voor de huurder veroorzaakte ongemakken tot een strikt minimum te beperken. Bovendien kunnen de partijen op elk ogenblik, uitdrukkelijk en ten laatste één maand voor de uitvoering van de hierboven bedoelde werken, overeenkomen dat ze tot een verhoging van de huurprijs in rechtstreeks verband met de door de uitgevoerde werken verwachte energiebesparingen aanleiding kunnen geven, waarbij de verhoging van de huurprijs recht evenredig met de reële kostprijs van de werkzaamheden en de verbetering van de energieprestaties moet zijn.

## 11. Overdracht

### 11.1. 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 huurder betekent het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

### 11.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de huurder-cedent wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de huurder-cessionaris.

## 12. Onderverhuring

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- Hij mag een gedeelte van het gehuurde goed mits akkoord van de verhuurder onderverhuren op voorwaarde dat de rest van het gehuurde goed voor zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Vóór iedere onderverhuring licht de huurder de verhuurder via aangetekend schrijven in over het plan om het goed onder te verhuren, waarbij hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

## 13. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Indien het gehuurde goed onderhands te koop wordt gesteld, verbindt de verhuurder zich ertoe de huurder via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis te stellen van zijn intentie om de woning te verkopen en dit vóór iedere openbare communicatie met betrekking tot deze verkoop.

Deze kennisgeving wordt naar hem verzonden, zelfs als de te koop gestelde eigendom slechts een deel van het gehuurde goed is, in welk geval de informatieplicht van toepassing is op dat deel.

## 14. Aanplakking - bezoeken

[ ] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vaste termijn ofwel door opzegging, en in geval van tekoopstelling van het goed, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten tolereren dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plaatsen van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [ ] dagen per week en [ ] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

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.

## 15. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

De huurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet 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. Ze moet elk rechtsmiddel tegen de verhuurder, zijn aangestelden en gemachtigden uitsluiten. .

[Andere]

## 16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder, zal hij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien, en naast de huren en lasten die voor zijn vertrek vervallen zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten dragen.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder, zal hij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien moeten dragen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten betalen.

## 17. 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 moet de huurovereenkomst binnen de 2 maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

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

- van de verhuurder
- van de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 18. 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. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

## 19. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur evenals voor het verdere vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats heeft gekozen, die verplicht in België ligt. .

Behalve indien hij/ze de verhuurder inlicht(en) over een ander adres dat in België gelegen is, kiezen de borg(en) woonplaats op het volgende adres: .....

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder 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.

## 20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

.....

.....

## 21. Bijlagen

Door het ondertekenen van huidig contract, erkent de huurder uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:

Bijlage 1: Toelichtende nota opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te .....,

op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**