

# HUUROVEREENKOMST VAN HOOFDVERBLIJF

## Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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 grijsstinten 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.

## TUSSEN

### A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam 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

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de huurder(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 .....

Hier vertegenwoordigd door.....

Met het oog op de bewoning als hoofdverblijf door (naam, voornaam en tweede naam van de bewoner, rijksregisternummer):

Geboorteplaats en -datum: .....

Adres : .....

## **IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

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

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, 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 dit gekend is door de verhuurder,*
- *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,*
- *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 onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 577-10, §4 van het Burgerlijk wetboek en verbindt 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 verplicht ten opzichte van de huurder.

Deze moet zich onthouden van elke vorm van schade ten aanzien van de andere bewoners.

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

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is als hoofdverblijfplaats.

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

Wat betreft de beroepshalve gedeeltelijke bewoning:

Staat de verhuurder de huurder toe om noch 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 inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal de huurder alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan de verhuurder verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de huurder wordt gesteld, waarbij de eventuele clausule "voor definitieve regeling" deze mogelijkheid niet dekt.

De verhuurder staat de huurder 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 overeen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, 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:

- negen jaar of lange duur (artikel 3.1)
- minder dan zes maanden (artikel 3.2)
- korte duur (meer dan zes maanden en maximaal drie jaar) (artikel 3.3.)
- voor het leven (artikel 3.4.)

#### 3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of van lange duur

##### 3.1.1. Duur

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van negen jaar. Deze begint te lopen op ....., en eindigt op .....

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar, middels een schriftelijke opzegging door de verhuurder, minstens zes maanden voor de vervaldag.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een duur van drie jaar, volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering en oorzaken van herziening.

- een termijn van ..... (*langer dan negen jaar*). Deze begint te lopen op ....., en eindigt op .....

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode, middels een opzegging door een van de partijen, minstens zes maanden voor de vervaldag.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een duur van drie jaar, volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering en oorzaken van herziening.

##### 3.1.2. Vroegtijdige opzegging

De verhuurder kan aan de huidige huurovereenkomst volgens de in de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden een einde maken.

De huurder kan door middel van een schriftelijke opzeg met aangetekende brief en een opzegperiode van drie maanden op elk moment een einde aan de huurovereenkomst maken.

Indien de huurder in de loop van de eerste driejarige periode een einde aan de huurovereenkomst maakt, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding is gelijk aan drie

maanden, twee maanden of een maand huurprijs naargelang de huurovereenkomst in de loop van het eerste, van het tweede of van het derde jaar een einde neemt.

Wanneer de verhuurder volgens de door artikel 237, §5 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden een einde aan de huurovereenkomst maakt, kan de huurder op zijn beurt, op ieder ogenblik een einde aan de huurovereenkomst maken door middel van een beperkte opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is de huurder niet gehouden tot de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en betaling van eventuele schadevergoedingen.

### **3.2. Huurovereenkomst van minder dan zes maanden**

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van ..... , die begint op (datum) ..... en eindigt op (datum), ....., behoudens verlenging in onderlinge toestemming. De huurovereenkomst kan niet vervroegd opgezegd worden.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van deze duur zonder dat een van de partijen deze moet opzeggen of een schadevergoeding moet betalen.

### **3.3. Huurovereenkomst van meer dan zes maanden en maximaal drie jaar**

#### **3.3.1. Duur**

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van....., die begint op (datum) ..... en eindigt op (datum).....

De huurovereenkomst eindigt middels een (schriftelijk) betekende opzegging door de ene of andere partij, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur.

De partijen kunnen in onderling overleg de huurovereenkomst van korte duur volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk gebeuren. De huurovereenkomst kan een of meerdere keren worden verlengd, maar enkel door een bepaling die in de huurovereenkomst is opgenomen, een aanhangsel of elke andere daaropvolgende bepaling en onder dezelfde voorwaarden, zolang de totale duur van de huur niet meer dan drie jaar bestrijkt.

Niettegenstaande eventuele andersluidende clausules of overeenkomsten, wordt de huurovereenkomst, bij ontstentenis van een opzegging binnen de termijnen door de verhuurder of, indien de huurder, ondanks de door de verhuurder betekende opzegging de lokalen blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe overeenkomst werd afgesloten tussen dezelfde partijen, beschouwd als zijnde afgesloten voor een periode van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van korte duur van kracht werd. In dat geval blijven de huur en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze die in de initiële huurovereenkomst werden overeengekomen, onder voorbehoud van indexering en oorzaken voor herziening.

#### **3.3.2. Voor huurovereenkomsten van meer dan één jaar: vroegtijdige opzegging door de verhuurder**

De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden opgezegd onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- op elk moment na het eerste huurjaar :
  - ✓ met het oog op de betrekking van het gehuurde goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn, en die van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
  - ✓ middels een opzegging van drie maanden betekend via aangetekend schrijven en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur;
- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de persoon die het goed zal bewonen met de verhuurder vermelden;

- indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de band van verwantschap voorleggen ;
- de bewoning door de in de opzegging vermelde persoon moet effectief minstens twee jaar duren en beginnen ten laatste één jaar nadat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.

Indien de verhuurder, zonder een uitzonderlijke omstandigheid te rechtvaardigen, nalaat om de persoonlijke bewoning onder de voorziene voorwaarden en termijn uit te oefenen, heeft de huurder recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

### 3.3.3. Vroegtijdige opzegging door de huurder

De huurovereenkomst kan op elk moment worden beëindigd door de huurder, middels een opzegging van drie maanden en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur.

## 3.4. Huurovereenkomst voor het leven

### 3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor de levensduur van de huurder.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd bij het overlijden van de huurder.

### 3.4.2. Vroegtijdige opzegging

#### a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig kan opzeggen volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237 van de Huisvestingscode, met uitzondering van de §§2 tot 4 van deze bepaling, tenzij de partijen dit anders bepalen.

#### b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment beëindigen, middels een schriftelijk betekende opzegging (bij voorkeur via aangetekend schrijven) en een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt in de loop van de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding komt overeen met drie maanden, twee maanden of één maand huur, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst eindigt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst door toepassing van artikel 237, §5 van de Huisvestingscode beëindigt, mag de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt op elk moment beëindigen met een beperkte opzegtermijn van één maand. In dit geval is de huurder de schadevergoeding in het voorgaande lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien verplicht de reden die aan de basis van de initiële opzegging lag, uit te voeren en eventuele schadevergoedingen te betalen.

## 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 bemeubelde huur:

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

De huurprijs moet betaald worden:

- elke periode van één 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. Indexering

De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.

Alle partijen kunnen de indexering van de huurprijs verzoeken, rekening houdend met de volgende voorwaarden maximaal één keer per jaar, 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 4.1.

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

De **nieuwe index** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

## 4.3. 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 die het geleden verlies moet compenseren:

komt overeen met de wettelijke interestvoet;

wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar.

## 4.4. Referentiehurprijs

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

.....

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

De kosten en lasten die op de huurder rusten komen overeen met de reële uitgaven.

De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie van .....euro 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.
- zal geen provisie betalen voor lasten en zal zijn aandeel in de lasten elke..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hem zal worden gestuurd door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de huurder opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
- De kosten en eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten: .....  
.....  
.....

## 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële 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.

## 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 de zetel 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 of meters 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 (aanduiden wat past)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die in elke woning woont 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 huurder draagt bij in de kosten:

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

## 5.5. Gemeenschappelijke lasten

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 die in elke woning woont 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 huurder draagt bij in de kosten:

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



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

Wanneer het een forfait betreft, zal dit aan indexering naar omhoog of naar omlaag onderworpen zijn volgens de formule die voorzien is in artikel 4.2.

## 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 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 huurder

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 huurder

## 7. Waarborg

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

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
  - een bankwaarborg van .....euro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank .....
- en/of (omcirkel uw keuze)
- een persoonlijk onderpand van .....

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

De waarborg zal vrijgemaakt worden bij vertoning van het akkoord van de partijen, oftewel door een gerechtelijke uitvoerende beslissing, zelfs al wordt die in eerste aanleg genomen.

## 8. Plaatsbeschrijving

### 8.1. 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 huurder, 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, heeft de huurder één maand de tijd om zijn 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 huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

## 8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede 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 huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

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 huurder verantwoordelijk is. 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.

## 9. Herstellingen en onderhoud

### 9.1. Principes

De huurder is 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 blijken, met uitzondering van de huurherstellingen en de kleine herstellingen en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

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

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

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

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

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de huurder 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 huurder de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

### 9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal 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  Neen
- Schouw(en): ieder 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, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

### 9.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder moet 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 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 kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

### 9.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moet de huurder deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al heeft de huurder 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 verhuurde goed waar de huurder geen toegang tot heeft.

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 huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

## 10. Werken

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

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 huurder.
- mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:.....  
.....

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

- zonder vergoeding
- tegen 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 huurder 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 huurder.

De huurder is 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.). Hij moet daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult 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 huurder.

## 10.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder 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, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de huurder 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 die rechtstreeks verband houdt met de verwachte energiebesparingen die de werken zullen opleveren; de verhoging van de huurprijs moet daarbij evenredig zijn met de reële kost van de werken en met de verbetering van de energieprestaties.

## 10.3 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 gerede 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 afsluiting van de renovatiehuurovereenkomst;
- 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 voor een periode van .....[maximaal 9 jaar];

en/of (omcirkel uw keuze)

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

en/of (omcirkel uw keuze)

- de huurder een vermindering of korting op de huur toe te staan van .....

- **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.

## 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 cedent 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 huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

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

## 12. Onderverhuur

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- Hij mag een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren met toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat hij de rest van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats aanwendt.

Vóór iedere onderverhuring maakt de huurder aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuringsovereenkomst over, waarin 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.

Hij wordt hierover ingelicht, zelfs als de te koop gestelde eigendom slechts een deel van het gehuurde goed betreft, 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 vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zal de huurder tot op de dag van zijn 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, 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 de volledige duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal 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 huurder zal de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen 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.

[Andere] : .....  
.....  
.....

## 16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder zal 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 zijn 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 huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

## 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 twee maanden na ondertekening laten registreren, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval 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 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 vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen 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 en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats gekozen heeft, verplicht in België.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van 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 het volgende overeen:

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

## 21. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkent de huurder de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisacte en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

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)**