

# **HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS**

## **(GEMEEN RECHT)**

(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 de clausules van de Brusselse huisvestingscode en 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 grijsstinten. Wanneer het model 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 huurders, die solidair handelen, hierna de "medehuurders" genoemd**

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

.....

.....

Geboortedatum en –plaats: .....

.....

Adres: .....

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



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 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, genieten de medehuurders de door artikel 577 – 10§ 4 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde rechten en verbinden zij 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 bindend ten aanzien van de medehuurders.

Zij moeten 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 voor bewoning en meer precies .....

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 een goede reden.

Het is alle medehuurders verboden, die dit aanvaarden, om van het gehuurde goed hun hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd is om de volgende redenen:

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

Inzake gedeeltelijk gebruik voor beroepsdoeleinden:

- De verhuurder staat de medehuurder(s) niet toe om noch een deel van het gehuurde goed voor de uitoefening van een beroepsactiviteit te bestemmen, noch, in welke hoedanigheid dan ook, de huurprijs en lasten van zijn inkomen af te trekken. In het geval dat het vorige lid niet gerespecteerd wordt, zullen de medehuurder(s) aan de verhuurder alle bijkomende belastingen verschuldigd zijn die, in voorkomend geval, ten laste van die laatste gelegd worden, zelfs al treedt deze fiscale vereiste pas na zijn/hun vertrek op, waarbij de eventuele clausule “als definitieve afrekening” dit mogelijke geval niet dekt.
- De verhuurder staat de medehuurder(s) toe om een gedeelte van het gehuurde goed voor de uitoefening van een beroepsactiviteit te bestemmen. De activiteiten die door de wet op de handelsovereenkomsten geregeld worden, zijn steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, om zich aan artikel 8 van het Wetboek op inkomstenbelastingen aan te passen, overeen dat het gedeelte 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 een onbepaalde duur
  - voor .....
- Er wordt geen stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst toegestaan

### 3.1. Vroegtijdige opzegging

#### *a) Door de verhuurder*

De partijen komen overeen:

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

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

Wanneer de helft van de medehuurders hun opzegging betekenen aan de verhuurder, kan deze laatste de huurovereenkomst beëindigen door de andere medehuurders een opzegging te betekenen via een aangetekend schrijven zes maanden op voorhand.

#### *b) Door alle medehuurders*

De partijen komen overeen:

- dat, onverminderd het 2<sup>de</sup> lid van onderhavig artikel, 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 de huurovereenkomst gelijktijdig beëindigen, middels een door alle medehuurders ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder wordt betekend.

#### *c) Door één of meerdere medehuurder(s)*

De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik worden beëindigd door één of meerdere medehuurders middels een opzegtermijn 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 ontbindt, 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 ontstentenis moet hij, om onmiddellijk 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 de datum van verstrijken van de opzegtermijn.

### 4.2. Ondertekening van het aanhangsel

De nieuwe medehuurder zal tot de huurovereenkomst toetreden door een aanhangsel bij deze laatste te ondertekenen.

## 5. Huurprijs

### 5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde verhuur:

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

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 op rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

### 5.2. Indexatie

Iedere partij kan om de indexatie van de huurprijs verzoeken, maximum één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (bij voorkeur door middel van aangetekende brief), in overeenstemming met 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 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.

### 5.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zullen de medehuurders nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat ze hun achterstand hebben aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- Vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende brief;
- 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.

## 5.4. 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.

## 5.5. Referentiehuurprijs

De referentiehuurprijs van het gehuurde goed of de tussentijdse 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 komen met reële uitgaven overeen.

De medehuurders:

- zullen 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 gemeenschappelijk akkoord 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 zijn elke maand betaalbaar 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 eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:.....  
.....  
.....

## 6.2. 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 verrichte uitgaven.

## 6.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden rekening gedetailleerd weergegeven worden. 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 medehuurders een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de medehuurder 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.

## 6.4. Eigen lasten

### 6.2.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de medehuurders de lokalen in gebruik nemen. 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.....              |

### 6.2.2. 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 medehuurders zullen 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)

## 6.5. 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 medehuurders zullen 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)

Wanneer het om een forfaitair bedrag gaat, dan zal dit aan de index naar boven of naar beneden ingevolge de formule bepaald in artikel 5.2 onderworpen worden.

## 7. Belastingen en taksen

### 7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuurders worden aangerekend.



## 7.2. Overige

De belastingen en taksen 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 medehuurers

Behoudens de onroerende voorheffing, zijn de belastingen en taksen 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 medehuurers

## 8. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat ze hun verplichtingen vervullen, stellen de medehuurers voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en voor de afgifte van de sleutels een huurwaarborg samen.

De medehuurers kiezen ervoor:

- een waarborg van .....euro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in hun naam werd geopend bij de bank .....
- of
- een bankwaarborg samen te stellen 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.

## 9. Plaatsbeschrijving

### 9.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen stellen, voordat de medehuurers het goed in gebruik nemen, 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, beschikken de medehuurers over een maand om hun 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 medehuurers het gehuurde goed in dezelfde staat hebben ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel bewijst.

## 9.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moeten de medehuurlers op de vervalldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals zij het ontvangen hebben 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 plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ná het vrijgeven van het goed door de medehuurlers 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 medehuurlers verantwoordelijk zijn, 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 gereede 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.

## 10. Herstellingen en onderhoud

### 10.1. Principes

De medehuurlers zijn 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 die voortvloeien uit een ongepast gebruik van het gehuurde goed, dat aan de medehuurlers kan worden toegeschreven.

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

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuurlers en de verhuurder zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, die de niet-volledige lijst bepalen van herstellingen en onderhoudswerken 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 medehuurlers bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

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

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

## 10.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat zij daarmee belast werden, moeten de medehuurlers overgaan tot het klein onderhoud van volgende elementen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: om de zoveel jaren/andere periodes: .....

met voorlegging van een attest: Ja  Neen

- Schouw(en): om de zoveel jaren/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 medehuurlers het laatste attest voor de controle en het periodiek onderhoud of de ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteitsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw overhandigen.

## 10.5. Informatieplicht door de medehuurlers

De medehuurlers moeten 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 medehuurlers zullen alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij zij kunnen aantonen dat deze laatste niet anders dan op de hoogte kon zijn van de werken of herstellingen te zijnen laste.

## 10.6. Dringende herstellingen

Indien er aan het gehuurde goed dringende herstellingen vereist zijn, die niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huurovereenkomst, moeten de medehuurlers, 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 ze het genot hebben moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat wat noodzakelijk is voor de huisvesting van de medehuurlers en van hun gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huur doen ontbinden.

# 11. Werken

## 11.1 Aanpassing van het gehuurde goed door de medehuurlers

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 goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en eigen risico van de medehuurlers.
- 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 medehuurders 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 medehuurders.

De medehuurders zijn verplicht om verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (bouwvergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.) uitsluitend op hun kosten. Ze moeten daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs leveren. Bovendien moeten de medehuurders zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuurders een van deze verplichtingen niet vervullen 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 medehuurders.

## 11.2 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 medehuurders 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 medehuurders 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.

## 12. Overdracht

### 12.1 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 plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionarissen, 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.

### 12.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de medehuurders-cedenten 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 medehuurders-cessionarissen. 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 medehuurders-cessionarissen.

### 13. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

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

### 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, zullen de medehuurders tot op de dag van hun 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 medehuurders tijdens heel de duur van de huurovereenkomst hun aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zullen 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 medehuurders zullen de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst 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]  
.....  
.....

### 16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de medehuurders, zullen zij 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 hun 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 medehuurders 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 medehuurders.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurders de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of 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 afgesloten 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:

- van de verhuurder
- van de medehuurders

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 18. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven gebeuren, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs van verzending binnen de gestelde termijn geldt. Wanneer de huurovereenkomst op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn echter op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

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 in onderhavige overeenkomst ervan afstand wordt gedaan, 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

## 19. Keuze van woonplaats

De medehuurders verklaren, gezamenlijk en individueel, dat ze woonplaats kiezen op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur evenals voor het verdere vervolg van de huurovereenkomst, tenzij ze, na hun vertrek, de verhuurder gemeld hebben dat ze een nieuwe woonplaats hebben 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 elke 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.

## 20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

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

## 21. Bijlagen

Door het ondertekenen van huidig contract, erkennen de medehuurders 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: 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)**