

HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS

(HOOFDVERBLIJF)

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

TUSSEN¹

A. De verhuurder

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

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

Adres

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (handelsnaam 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 medehuurder):

.....

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

Geboortedatum en -plaats:.....

Adres:

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

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

.....

Adres:

.....

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

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

.....

Adres:

.....

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

HET VOLGENDE WERD OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de medehuurders, die dit aanvaarden, het volgende goed ter beschikking, gelegen te:

.....

.....

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 vermelden of het goed een gemeubeld goed is;*

.....

.....

.....

.....
.....
.....
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 bindend ten aanzien van de medehuurders.

Deze 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 voor gebruik als hoofdverblijf, voor zover minstens één van de medehuurders van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats maakt.

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.

Wat betreft de gedeeltelijk beroepshalve bewoning:

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

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- 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.)
- het leven (artikel 3.4.)

3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of lange duur

3.1.1. Duur

De huidige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van negen jaar. Deze neemt een aanvang op en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar middels een opzegtermijn die minstens zes maanden voor de vervaldag door een van de partijen schriftelijk betekend wordt.

Bij ontstentenis van een opzegtermijn die binnen de gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst iedere keer voor een duur van drie jaar verlengd worden, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

- een termijn van (meer dan negen jaar). Deze neemt een aanvang op en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar middels een opzegtermijn die minstens zes maanden voor de vervaldag door een van de partijen schriftelijk betekend wordt.

Bij ontstentenis van een opzegtermijn die binnen de gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst iedere keer voor een duur van drie jaar verlengd worden, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

3.1.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

- De verhuurder kan volgens de voorwaarden bedoeld door de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode een einde aan de huidige huurovereenkomst maken.
- Wanneer de verhuurder een einde maakt aan het contract volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 237, §5 van de Huisvestingscode, kunnen de medehuurders op hun beurt, op ieder ogenblik, een einde aan de huurovereenkomst maken middels een beperkte opzegtermijn van één maand. In dat geval zijn ze de in het vorige lid bedoelde vergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft trouwens gehouden tot de uitvoering van de redenen waarop de oorspronkelijke opzeg berust en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

Specifiek geval van de medehuurovereenkomsten: opzegging door de verhuurder in geval van vertrek van de helft of meer van de medehuurders

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

b) Door een of verschillende medehuurder(s)

- De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik door een of meerdere medehuurders opgezegd worden zonder vergoeding, maar wel middels een opzeg van twee maanden.

Wanneer een medehuurder een einde aan de huurovereenkomst maakt, betekent hij, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeg aan de verhuurder, een kopie hiervan aan de andere medehuurders.

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

In het geval de opzeg in de loop van de eerste driejarige periode optreedt, is er een schadevergoeding van drie, twee of één maand huur aan de verhuurder verschuldigd, naargelang de opzegging in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar plaatsgrijpt.

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 medehuurlers dit vragen, 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, hebben de medehuurlers recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

3.3.3. Vroegtijdige opzegging door een of meerdere medehuurlers

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

3.4. Huurovereenkomst voor het leven

3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor de levensduur van de medehuurers. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd indien medehuurers overlijden.

3.4.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

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

b) Door één of meerdere medehuurder(s)

- De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik worden beëindigd door één of meerdere medehuurers zonder schadevergoeding, maar middels een opzegtermijn van twee maanden.

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

- Alle medehuurers kunnen de huurovereenkomst gelijktijdig beëindigen, middels een door alle medehuurers ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder wordt betekend.

Indien de opzegging in de loop van de eerste driejarige periode plaatsvindt, een schadevergoeding van drie, twee of één maand huur verschuldigd aan de verhuurder afhankelijk van het feit of de opzegging in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar plaatsgrijpt.

4. Komst van een nieuwe medehuurder

4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuurder

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

Bij ontstentenis hiervan moet hij, om 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 het verstrijken van de opzegtermijn.

4.2. Ondertekening van het aanhangsel

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

5. Huurprijs

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt 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:

- iedere maand
- of in periodes van maanden

Ze is te betalen:

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

Ze moet betaald worden (zonder keuze blijven de drie mogelijkheden open):

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

5.2. 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 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 vervalddag zullen de medehuurders nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen totdat ze hun achterstand hebben aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

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

De toepasselijke interestvoet:

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

5.4. 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:

.....

6. Kosten en lasten

6.1. Algemene bepalingen

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

De medehuurlers:

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

6.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

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.

6.4. Eigen lasten

6.4.1. 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.....

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

De medehuurders dragen 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)

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

De medehuurders dragen 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 volgens de formule voorzien in artikel 5.2. onderworpen zijn aan indexering naar omhoog of naar omlaag.

7. Belastingen en taken

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuuders worden aangerekend.

7.2. Overige

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

- van de verhuurder
- van de medehuuders

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

- van de verhuurder
- van de medehuuders

8. Waarborg

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

De medehuuders kiezen:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank

of

- een bankwaarborg vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

en/of (omcirkel)

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

9. Plaatsbeschrijving

9.1. 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 medehuuders, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, hebben de medehuuders één maand de tijd om hun

aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de 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.

9.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moeten de medehuurlers op de vervalldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het hebben ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving 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 medehuurlers 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 plaatsbeschrijving bij uittrede 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 plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede, 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.

10. Herstellingen en onderhoud

10.1. Principes

De medehuurlers zijn verplicht om kleine 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 medehuurlers.

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

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuurlers 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 medehuurlers bepaald worden volgens het gebruik van de lokalen.

10.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

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

10.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gestled dat ze daarmee belast zijn zullen de medehuurders 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.

10.5. Informatieplicht door de medehuurders

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

10.6. Dringende herstellingen

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

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

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

11. Werken

11.1. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurders

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 medehuurders.
- mogen zonder toestemming van de verhuurder door de medehuurders uitgevoerd worden.

- 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 medehuurders.

De medehuurders zijn verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Ze moeten daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moeten de 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 werken toegestaan werden, 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 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 medehuurders 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.

12. Overdracht

12.1. Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval worden de cedenten 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 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.

12.2. Plaatsbeschrijving

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

13. Onderverhuur

De medehuuders mogen het goed niet volledig onderverhuren.

Ze mogen een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren met toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat een van hen de rest van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats blijft aanwenden.

Vóór iedere onderverhuur lichten de medehuuders de verhuurder via aangetekend schrijven in over het plan om het goed onder te verhuren, waarbij ze alle identificatiegegevens van de cessionaris(sen) vermelden, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode

14. Recht op informatie bij verkoop van het gehuurde goed

Indien het gehuurde goed onderhands te koop wordt gesteld, verbindt de verhuurder zich ertoe de medehuuders 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 hen 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.

15. Aanplakking - bezoeken

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

16. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De medehuuders tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst hun aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zullen laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De medehuuders zullen de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moeten jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.
- [Andere] :

17. Ontbinding

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

18. Registratie van de huurovereenkomst

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

De verhuurder 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 medehuurlers.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurlers 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 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 medehuurlers.

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

19. Toepasbaar recht en geschillen

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

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

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

20. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven binnen de gestelde termijn 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 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.

Iedere kennisgeving van de verhuurder moet worden gericht:

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

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

- door iedere medehuurler

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

21. Keuze van woonplaats

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

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 iedere medehuurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

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

23. 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 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 daarbij één exemplaar met het oog op registratie.

De medehuurder(s)

De verhuurder(s)