

**Avant-projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative**

**Voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel en een verklarende bijlage.**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' ;

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' ;

Vu l'article 8, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises' ;

Gelet op artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 'met betrekking tot de Brusselse Instellingen' ;

Vu l'article 218 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Gelet op artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd door de ordonnantie van 27 juli 2017 met oog op de regionalisering van de huurovereenkomst tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ;

Considérant le nouvel article 218, §4 prévoyant que « Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative. » ;

Overwegende het nieuwe artikel 218, §4 dat bepaalt dat "De Regering legt een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel vast" ;

Considérant le nouvel article 218, §5 prévoyant que « Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

Overwegende het nieuwe artikel 218, §5 dat bepaalt dat De Regering stelt een bijlage op bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;

1° de bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud ;

2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;

2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;

3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;

3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;

4° la durée du bail ;

4° de duur van de huurovereenkomst ;

5° les possibilités de révision du loyer ;

5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien ;

6° l'indexation ;

6° de indexering ;

7° les charges ;

7° de lasten ;

8° les règles établies en matière de réparations locatives ;

8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;

9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;

9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;

10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;

10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;

11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun

11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article. » ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 23 février 2018 ;

Vu l'avis du Conseil d'État du XXX;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

**Article unique.**

Il est établi des modèles-type de bail à valeur indicative. Ils sont visés aux annexes 1 à 6 du présent arrêté.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd. "

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 23 februari 2018;

Gelet op het advies van de Raad van State van XXX;

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit:

**Artikel 1.**

Er worden standaardmodellen van huurovereenkomst ten indicatieve titel opgesteld. Ze worden beoogd in bijlagen 1 tot 6 van dit besluit.

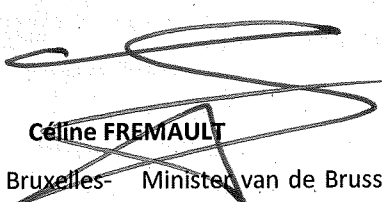
Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

**Rudi VERVOORT**

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement,

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting,

  
**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie.

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie.

63647/3

«

## **CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

### **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code du logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non réglementés. Afin de distinguer les clauses régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à l'annexe explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

## **ENTRE**

### **A. Le bailleur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, 2<sup>ème</sup> prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) : .....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....  
(adresse, n°) .....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

## **ET**

### **B. Le preneur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, 2<sup>ème</sup> prénom du ou des preneur(s), n° de registre national) : .....

Date et lieu de naissance.....

Adresse .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) : .....

.....  
Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....

(adresse, n°) .....

.....  
Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par .....

En vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant) : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. Description du bien loué**

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

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

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
- les espaces communs, espaces privés,
- et mentionner si le bien est loué meublé :

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

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [    ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

## **2. Destination du bien loué**

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- ☐ Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- ☐ Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

## **3. Durée du bail**

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- ☐ neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- ☐ moins de six mois (article 3.2.)
- ☐ une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.);
- ☐ à vie (article 3.4.) ;

### **3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée**

#### **3.1.1. Durée**

Le présent bail est consenti pour :

- ☐ un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le ....., pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

- ☐ un terme de ..... (plus de neuf ans). Celui-ci prend cours le ....., pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

### **3.1.2. Résiliation anticipée**

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code du Logement.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

### **3.2. Bail de moins de six mois**

Le bail est consenti pour un terme de ....., prenant cours le ..... pour finir le ....., sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties doive notifier un congé ou payer une indemnité.

### **3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans**

#### **3.3.1. Durée**

Le bail est consenti pour un terme de....., prenant cours le ..... pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

#### **3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur**

Le bail peut être résilié par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
  - en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;

- moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;

- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

### **3.3.3. Résiliation anticipée par le preneur**

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

## **3.4. Bail à vie**

### **3.4.1. Durée**

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

### **3.4.2. Résiliation anticipée**

#### ***a) Par le bailleur***

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code du logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

#### ***b) Par le preneur***

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat par application de l'article 237, §5 du Code du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## **4. Loyer**

### **4.1. Loyer de base et modalités de paiement**

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n°.....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- ☐ de la main à la main, contre quittance.

## 4.2. Indexation

- ☐ Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- ☐ Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante : **loyer de base x indice nouveau**  
**indice de base**

Le loyer de base est celui qui est mentionné au 4.1.

L'indice de base est l'indice de base du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit .....

L'indice nouveau est l'indice de base du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

## 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

## 5. Frais et charges

### 5.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.
- Le preneur :
- ☐ versera en plus du loyer une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de

l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.

- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à .....euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

## 5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

## 5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

## 5.4. Charges privatives

### 5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Eau chaude : Numéro ..... Code.....       |
| Eau froide : Numéro ..... Code.....       |
| Gaz : Numéro ..... Code.....              |
| Électricité jour : Numéro ..... Code..... |
| Électricité nuit : Numéro ..... Code..... |
| Autre: Numéro..... Code.....              |

### 5.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A-Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B-De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;

C-Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;

D-Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Du chauffage à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'électricité à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Du gaz à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

A-Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;

B-De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;

C-Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;

D-Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2..

## 6. Impôts et taxes

### 6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

### 6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

## 7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque .....

ou

- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ une caution personnelle de .....

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **8. Etat des lieux**

### **8.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisés lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **8.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il la reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **9. Entretien et réparations**

### **9.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

## **9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## **9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

## **9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes : ..... et en produira une attestation :  
Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ans /autres périodes : ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

## **9.5. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## **9.6. Réparations urgentes**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

## **10. Travaux**

### **10.1. Modification du bien loué par le preneur**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ☐ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.
- ☐ pourront être effectués dans la mesure suivante :

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur
- ☐ conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

### **10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique**

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

### **10.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)**

- ☐ Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- ☐ Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

### 10.3.1. Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) :

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

Les travaux prendront cours le ..../../... et s'achèveront le ..../../... ( *maximum 12 mois plus tard*).

### 10.3.2. Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- ☐ de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code du logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- ☐ de déroger à l'article 219, §2 du Code du logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
  - ☐ le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
  - ☐ le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement

### 10.3.3. Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'aux termes de leur réalisation.

### 10.3.4. Droit et obligations des parties

#### *a) Dans le chef du preneur*

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donne accès au bien loué au bailleur avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

#### *b) Dans le chef du bailleur*

➤ Le bailleur portera à la connaissance du Service d'inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur ;

➤ En contrepartie des travaux, le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de .....[maximum 9 ans] ;

- Et
- Ou

- ☐ renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ concède au preneur une réduction de loyer de .....

#### **10.3.5. Inexécution des travaux**

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

## **11. Cession**

### **11.1. Procédure**

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

### **11.2. Etat des lieux**

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

## **12. Sous-location**

- ☐ Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- ☐ Il peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

## **13. Droit d'information en cas de vente du bien loué**

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

## 14. Affichages - visites

[     ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [     ] jours par semaine et [     ] heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [     ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## 15. Assurance

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur..
- ☐ [Autre] .....  
.....

## 16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## 17. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- ☐ \ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être

donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

## 19. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que : .....

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

## 21. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

»

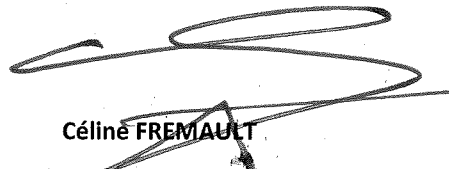
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a final horizontal stroke.

**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 1 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

“

## **HUUROVEREENKOMST VAN HOOFDVERBLIJF**

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het niet alleen de clausules van de Huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen wens kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten. Wanneer het model voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje voor elke optie.

## **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):

.....

Datum en geboorteplaats: .....

Adres:.....

## **ER WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

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

Door deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende onroerende goed ter beschikking, gelegen te

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

en bestaande 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, privéruimten,
- en vermeld ook of het goed bemeubeld wordt verhuurd):

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

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend 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 voor gebruik als hoofdverblijfplaats.

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

Wat betreft de beroepshalve gedeeltelijke bewoning:

- ☐ De verhuurder staat de huurder 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 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, 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 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 in het vorig lid 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 in het vorig lid 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 de huidige huurovereenkomst beëindigen volgens de in de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode bepaalde voorwaarden.

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

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 huur, al 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 één 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 tot de 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 de overeenkomst 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 de huurovereenkomst van korte duur in onderling overleg volgens dezelfde voorwaarden verlengen, onder voorbehoud van indexering. 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 door de verhuurder binnen de termijnen 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 er 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 geadopteerde 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 van de persoon die het goed zal bewonen vermelden, alsook diens verwantschap met de verhuurder;
- indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder hem binnen de twee maanden het bewijs van de verwantschap voorleggen;
- de bewoning door de in de opzegging vermelde persoon moet minstens twee jaar duren en beginnen ten laatste één jaar nadat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van een uitzonderlijke omstandigheid, nalaat om de persoonlijke bewoning onder de voorziene voorwaarden en termijn uit te oefenen, heeft de huurder recht op een schadevergoeding die overeenstemt met 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 niet vroegtijdig kan opzeggen
- ☐ dat de verhuurder 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 een aangetekend schrijven) en een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst in de eerste drie jaren beëindigt, 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 beëindigd wordt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt door toepassing van artikel 237, §5 van de Huisvestingscode 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 om 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 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 (aanvinken wat past):

- ☐ elke maand

- ☐ of in periodes van ..... maanden

Ze moet betaald worden:

- ☐ 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.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

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

De huurder:

- ☐ zal naast de huurprijs een provisie van ..... euro per maand betalen, op hetzelfde moment als de betaling van 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 voor lasten betalen en zal zijn aandeel in de lasten elke ..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening, die naar hem zal worden verzonden door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de huurder opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en zijn elke maand te betalen 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 de forfaitaire lasten in 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 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 te bezorgen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementen 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 natuurlijke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers 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

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, oftewel .....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)le(n) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald word(en) 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, en dit volgens de formule die voorzien is in artikel 4.2.

## 6. Belastingen en taksen

### 6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

### 6.2. Overige

De belastingen en taksen 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

Alle belastingen en taksen in verband met de eigendom van het goed, behalve de onroerende voorheffing, 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

## 7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder een huurwaarborg samen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en na 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
  - ☐ 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 gegeven.

## **8. Plaatsbeschrijving**

### **8.1. Intredende plaatsbeschrijving**

De partijen verbinden er zich toe om in der minne of via een expert, vóór het in gebruik nemen door de huurder van het goed, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op tegenspraak 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 om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer men zijn toevlucht tot een expert neemt, dan worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in gemeenschappelijk akkoord de Dhr/Mevr ..... aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht.

Bij ontstentenis van een intredende plaatsbeschrijving 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. Uittredende plaatsbeschrijving**

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 deze plaatsbeschrijving, indien ze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

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

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

De vaststelling van de uittredende plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de intredende plaatsbeschrijving.

De hierboven aangeduide expert is 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 heeft stopgezet, zullen de partijen een 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 gerede partij worden aangezocht.

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 om kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren wanneer deze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet op zijn beurt, met uitzondering van de huurherstellingen, de werken van klein onderhoud en de herstellingen die voortvloeien uit de fout van de huurder, tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken.



## 10. Werken

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

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

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

☐ mogen op de volgende wijze uitgevoerd worden:

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

☐ zonder vergoeding

☐ met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

☐ ziet af van de mogelijkheid om te verzoeken de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg de werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken

☐ zal de mogelijkheid behouden 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 zijn kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs leveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de verplichtingen van de basisakte en het huishoudelijk reglement.

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

### 10.2 Werken door 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 nadat hij de huurder minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte stelde, 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 één maand voor de uitvoering van de bovengenoemde werken overeenkomen dat ze leiden tot een verhoging van de huurprijs 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 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:

#### 10.3.1. Beschrijving en planning 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 inschakelen van een vakman*):

.....

.....

.....

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

#### 10.3.2. Bewoning van de lokalen 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 bewoond zal worden tijdens de uitvoering van de werken;
  - het goed bewoond worden zal tijdens de uitvoering van de werken, rekening houdend met de voorwaarden en grenzen bepaald door de regering.

#### 10.3.3. Oplevering van de werken

Op verzoek van de meest gereede partij wordt overgegaan tot de oplevering van de werken op tegenspraak volgens de gemeenschappelijk overeengekomen periodes, evenals de voorwaarden van de uitvoering.

#### 10.3.4. Rechten en plichten van de partijen

##### *a) In 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 vergezeld worden van een technisch adviseur naar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

##### *b) In hoofde van de verhuurder*

- De verhuurder maakt aan de regionale 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
  - af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van ..... te starten vanaf het einde van de werken;
    - En

o Of

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

### **10.3.5. 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.

Rekening houdend met de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de rechter verzoeken om de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden.

## **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, uit het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het plan tot 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**

Voorafgaand aan het vertrek van de cedent wordt een voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak en in aanwezigheid van de 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 cessionaris-huurder.

## **12. Onderverhuring**

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

## **13 Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed**

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

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

## **14 Aanplakking - bezoeken**

[ ] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vaste termijn ofwel door opzegging, alsook in geval van tekoopstelling

van het goed, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten tolereren dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende lokalen van het goed, en dat kandidaten het goed vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [ ] dagen per week en [ ] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens de volledige 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 afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (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 2 maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de intredende plaatsbeschrijving, laten registreren. Hij overhandigt het bewijs daarvan 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 of voor het leven, zal deze het onderwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten, rechten en honoraria zijn ten laste van:

- ☐ de verhuurder
- ☐ de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 18 Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt voor de verzending binnen de afgesproken termijn. Wanneer de huurovereenkomst op elk moment kan worden

opgezegd, begint de opzegtermijn niettemin 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 volgend op de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe domicilie heeft gekozen, 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 overeen dat:

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

## 21 Bijlagen

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

Bijlage 1: Verklarende mededeling, opgemaakt door 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: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

„

**De verhuurder(s)**

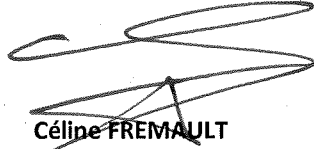
Gezien om gevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum).

Voor de Regering:

**Rudi VERVOORT**

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final downward stroke, positioned above the printed name.

**Céline FREMAULT**

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
bevoegd voor Huisvesting

Annexe 2 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

«

## **CONTRAT DE BAIL ETUDIANT**

### **(RESIDENCE PRINCIPALE)**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du logement)

#### **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du code du logement mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non réglementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à l'annexe explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

## **ENTRE**

### **A. Le bailleur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national)

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse : .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

**ET**

## **B. Le preneur**

(nom, prénom et deuxième prénom du preneur, n° de registre national) :

.....

Date                      et                      lieu                      de                      naissance :

.....

Adresse : .....



## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....  
.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction, si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, les espaces communs, espaces privés,
- et mentionner si le bien est loué meublé :

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

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [    ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

#### Preuve de la qualité d'étudiant :

Lors de la signature du bail ou de son renouvellement, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Si le preneur ne communique pas ces documents, il communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de celle-ci. Dans ce dernier cas, dans les deux mois qui suivent son entrée en jouissance dans les lieux loués, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée restant à courir du bail ou une partie significative de celle-ci.

### **3. Durée du bail**

#### **3.1. Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour :

- ☐ un terme de [maximum 12 mois] ..... Celui-ci prend cours le ....., pour se terminer le .....
- ☐ l'entrée en jouissance dans les lieux est prévue le .....

#### **3.2. Résiliation anticipée**

##### ***a) Par le bailleur***

Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

##### ***b) Par le preneur***

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.

##### ***c) Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois***

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.

##### ***d) Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux***

Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, fixée au ....., moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.

#### **3.3. Prorogation du bail**

##### **3.3.1. Bail d'une durée inférieure à douze mois**

À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entrée en vigueur, soit le ....., aux mêmes conditions.

### 3.3.2. Bail d'une de douze mois

Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.

## 3. Loyer

### 3.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n°.....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- ☐ de la main à la main, contre quittance.

### 3.2. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....ème jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....ème jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

### 3.3. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail de résidence principale étudiant, les parties pourront convenir de la révision du loyer à l'échéance de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code du Logement.

## 4. Frais et charges

### 4.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- ☐ versera en plus du loyer une provision de ..... euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ☐ ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à ..... euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- ☐ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

#### 4.1.1. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

#### 4.1.2. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

## 4.2. Charges privatives

### 4.2.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Eau chaude : Numéro ..... | Code.....    |
| Eau froide : Numéro ..... | Code.....    |
| Gaz : Numéro .....        | Code.....    |
| Électricité jour : .....  | Numéro ..... |
| .....                     | Code.....    |
| Électricité nuit : .....  | Numéro ..... |
| .....                     | Code.....    |
| Autre: Numéro.....        | Code.....    |

### 4.2.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

☐

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Du chauffage à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'électricité à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- ☐ Du gaz à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

#### 4.3. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 5. Impôts et taxes

### 5.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

### 5.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du preneur
- ☐ du bailleur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du preneur
- ☐ du bailleur

## 6. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque .....
- ou
- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ une caution personnelle de .....

En cours de bail, Il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges. La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **7. Etat des lieux**

### **7.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisés lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **7.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 8.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il la reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **8. Entretien et réparations**

### **8.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

## **8.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## **8.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

## **8.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

## **8.5. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## **8.6. Réparations urgentes**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

## 9. Travaux

### 9.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ☐ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

- ☐ pourront être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur.

- ☐ pourront être effectués dans la mesure suivante :  
.....  
.....  
.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur
- ☐ conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

### 9.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux. En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien

direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## **10. Cession**

### **10.1. Procédure**

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

### **10.2. Etat des lieux**

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

## **11. Sous-location**

☐ Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien. ☐ Il peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

☐

## **12. Droit d'information en cas de vente du bien loué**

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

### 13. Affichages - visites

[     ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [     ] jours par semaine et [     ] heures consécutives par jour, à savoir, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [     ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

### 14. Assurance

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande.. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur. Elle exclura tout recours contre le bailleur, ses préposés et ses mandataires.

- ☐ [Autre] .....  
.....

### 15. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

### 16. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

## 18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

»

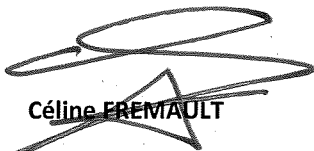
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a final downward stroke, positioned above the printed name Céline FREMAULT.

**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 2 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van woonhuurovereenkomst met indicatieve waarde een toelichtingsbijlage.

## **HUUROVEREENKOMST STUDENT**

### **(HOOFDVERBLIJF)**

(standaardmodel opgemaakt 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 overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het niet alleen de clausules van de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijsstinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende bijlage voor iedere erbij horende aanvullende informatie.

### **TUSSEN**

#### **A. De verhuurder**

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

.....  
Geboortedatum ..... en ..... -plaats

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

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

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

.....  
(adres, nr.).....  
.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door .....

### **EN**

#### **B. De huurder**



**IS HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:**

## 1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt de huurder 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 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 brief): [     ] Het EPB-certificaat is bij de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 2).....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

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

### **3.2. Vroegtijdige opzegging**

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

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

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

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

Indien de duur van de huurovereenkomst is verstreken en hij het goed wenst te verlaten, moet hij de verhuurder niet op de hoogte brengen.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3.2. Huurovereenkomst van twaalf maanden**

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

## **3. Huurprijs**

### **3.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten**

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huurprijs moet betaald worden :

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

Ze is betaalbaar :

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

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

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

### 3.2. Nalatigheidsinteressen

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

De interesten beginnen te lopen:

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

De toepasselijke interestvoet:

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

### 3.3. Periodieke herziening van de huurprijs

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

## 4. Kosten en lasten

### 4.1. Algemene bepalingen

- ☐ De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met de werkelijke uitgaven overeen.

De huurder:

- stort bovenop de huurprijs een provisie van ..... euro per maand, gelijktijdig met de huurprijs. De provisie kan in gemeenschappelijk akkoord, op verzoek van de ene of de andere partij, na de voorlegging van de jaarlijkse afrekening, in functie van de verrichte uitgaven zoals ze uit de laatst uitgevoerde afrekening blijken, opnieuw aangepast worden
- stort geen provisie voor lasten en vereffent zijn deel hierin iedere.....(frequentie ) na verzending van de gedetailleerde afrekening die door de verhuurder naar hem toegestuurd wordt.

- ☐ De aan de huurder opgelegde kosten en lasten worden forfaitair op ..... euro vastgelegd en moeten iedere maand gelijktijdig met de huurprijs betaald worden.

- ☐ Er is geen enkele last bovenop de huurprijs verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.

- ☐ De privatieve en gemeenschappelijke kosten en lasten van het gehuurde goed omvatten:.....

...

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

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

#### 4.1.2. Aparte rekeningen en bewijsstukken

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

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

### 4.2. Eigen lasten

#### 4.2.1. 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:<br>Nummer.....Code.....<br>.....        |
| Koud water:<br>Nummer.....Code.....<br>.....        |
| Gas:<br>Nummer.....Code.....<br>.....               |
| Elektriciteit dag:<br>Nummer.....Code.....<br>..... |
| Elektriciteit nacht:<br>Nummer.....<br>Code.....    |
| Andere:<br>Nummer.....Code.....<br>.....            |

#### 4.2.2. Indien er geen individuele tellers zijn (aanduiden wat past)

☐

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

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

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

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

### 4.3. Gemeenschappelijke lasten

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

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

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

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

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

## 5. Belastingen en taksen

### 5.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

### 5.2. 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 huurder

Naast 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 huurder

## 6. Waarborg

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

De huurder kiest voor:

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

## **7. Plaatsbeschrijving**

### **7.1. Intredende plaatsbeschrijving**

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

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

### **7.2. Uittredende plaatsbeschrijving**

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

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

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

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

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

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

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving 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.

## **8. Herstellingen en onderhoud**

### **8.1 Principes**

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

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

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

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-volledige lijst 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 huurder bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

## 8.3 Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

## 8.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

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

- Verwarmingsinstallatie: om de .....  
met voorlegging van een attest:           Ja    Neen
- Schouw(en): om de .....  
met voorlegging van een attest:           Ja    Neen
- Andere: .....om de .....  
met voorlegging van een attest:           Ja    Neen

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

## 8.5 Informatieplicht door de huurder

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

## 8.6 Dringende herstellingen

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

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

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

## 9. Werken

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

- ☐ Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties van het gehuurde goed:
- ☐ mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en eigen risico van de huurder.
- ☐ mogen door de huurder zonder toelating van de verhuurder uitgevoerd worden.
- ☐ mogen op de volgende wijze uitgevoerd worden:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties zijn op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

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

De verhuurder:

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

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

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

### 9.2 Werken van de verhuurder bestemd tot het verbeteren van de energieprestaties

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

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

## 10. Overdracht

### 10.1 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.

### 10.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de cedent wordt een voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de 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 cessionaris.

## 11. Onderverhuring

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

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

## 12. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

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

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

## 13. Aanplakking - bezoeken

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

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

## 14. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- ☐ De huurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen. Ze moet elk rechtsmiddel tegen de verhuurder, zijn aangestelden en gemachtigden uitsluiten.
- ☐ [Andere]  
.....  
.....

## 15. Ontbinding

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

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

## 16. 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 het betrekken van de woning, laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de huurder.

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

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

- ☐ van de verhuurder
- ☐ van de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 17. 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 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.

## 18. Keuze van woonplaats

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

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

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

## 19. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

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

## 20. Bijlagen

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

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

De huurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbelsuit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum)

**Voor de Regering:**

**Rudi VERVOORT**

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final downward stroke, positioned over the name Céline FREMAULT.

**Céline FREMAULT**

Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
bevoegd voor Huisvesting

«

Adresse : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) :

.....  
Date et lieux de naissance :

Adresse : .....

**Les colocataires déclarent sur l'honneur avoir signé un pacte de colocation en vue de l'application du régime des baux de colocation prévu au chapitre 5 du Code bruxellois du logement.**

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. Description du bien loué**

Par le présent bail, le bailleur donne aux colocataires, qui acceptent, le bien immeuble suivant, situé

.....  
comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, les espaces communs, espaces privés, et mentionner si le bien est loué meublé :

.....  
Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [ ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les colocataires bénéficient des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des colocataires.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### **2. Destination du bien loué**

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale, dans la mesure où l'un au moins des colocataires y établit sa résidence principale.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le(s) colocataire(s) ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colocataire(s) seront redevable(s) au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son/leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le(s) colocataire(s) à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

### 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- neuf ans ou une longue durée (article 3.3.)
- moins de six mois (article 3.1.)
- une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.2.);
- à vie (article 3.4.) ;

#### 3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée

##### 3.3.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans les délais prévus, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

- un terme de ..... (plus de neuf ans). Celui-ci prend cours le ..... pour se terminer le .....

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans les délais prévus, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

##### 3.3.2. Résiliation anticipée

###### a) Par le bailleur

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code du Logement.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code du Logement, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, ils ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

*Cas spécifique des baux de colocation : résiliation par le bailleur en cas de départ de la moitié ou plus des colocataires*

Lorsque la moitié des colocataires notifient leur congé au bailleur, ce dernier peut mettre fin au bail en notifiant aux colocataires restants un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

***b) Par un ou plusieurs colocataire(s)***

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

- L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

En ce cas, si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

**3.2. Bail de moins de six mois**

Le bail est consenti pour un terme de ..... prenant cours le ..... pour finir le ..... sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties doive notifier un congé ou payer une indemnité.

**3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans**

**3.2.1. Durée**

Le bail est consenti pour un terme de ....., prenant cours le ..... pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, les colocataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

**3.2.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur**

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur aux conditions suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
  - en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
  - moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;

- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ; - si les colocataires le demandent, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débuter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

### **3.2.3. Résiliation anticipée par un ou plusieurs colocataires**

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

## **3.4. Bail à vie**

### **3.4.1. Durée**

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie des colocataires. Le bail prend fin de plein droit en cas de décès des colocataires.

### **3.4.2. Résiliation anticipée**

#### ***a) Par le bailleur***

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code du logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

#### ***b) Par un ou plusieurs colocataire(s)***

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

- L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

Si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

## **4. Arrivée d'un nouveau colocataire**

### **4.1. Obligations du colocataire sortant**

Le colocataire qui résilie anticipativement le bail est tenu de trouver un colocataire remplaçant avant l'expiration du congé qu'il a notifié auquel cas il est immédiatement délié de ses obligations.

A défaut, il doit, pour être déchargé de ces obligations immédiatement, démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante pour trouver un nouveau colocataire le remplaçant.

En tout état de cause, les obligations du colocataire s'éteignent pour le futur à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.

### **4.2. Signature de l'avenant**

Le nouveau colocataire devra adhérer au bail par la signature d'un avenant à ce dernier.

## 5. Loyer

### 5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n°.....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- ☐ de la main à la main, contre quittance.

### 5.2. Indexation

- ☐ Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- ☐ Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit .....

### 5.3. L'indice nouveau est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les colocataires seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;

- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

## 6. Frais et charges

### 6.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- ☐ versera en plus du loyer une provision de ..... euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ☐ ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- ☐ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à ..... euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- ☐ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer.

#### 6.1.1. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

#### 6.1.2. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

## 6.2. Charges privatives

### 6.2.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Eau chaude : Numéro ..... Code.....       |
| Eau froide : Numéro ..... Code.....       |
| Gaz : Numéro ..... Code.....              |
| Électricité jour : Numéro ..... Code..... |
| Électricité nuit : Numéro ..... Code..... |
| Autre: Numéro..... Code.....              |

### 6.2.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Les colocataires interviendront dans le coût :

- ☐ Du chauffage à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'électricité à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Du gaz à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

### 6.3. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Les colocataires interviendront dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2..

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires.

### 7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ des colocataires
- ☐ du bailleur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ des colocataires
- ☐ du bailleur

## 8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés..

Les colocataires choisissent :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert en leurs noms auprès de la banque .....
- ou
- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou

- ☐ une caution personnelle de .....
- ☐ .....

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **9. Etat des lieux**

### **9.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des colocataires, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, les colocataires bénéficient d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **9.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par les colocataires et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **10. Entretien et réparations**

### **10.1. Principes**

Les colocataires sont tenus d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute des colocataires.

## **10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colocataires et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge des colocataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## **10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge des colocataires et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer aux colocataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

## **10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ..... et en produiront une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ..... et en produiront une attestation : Oui Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produiront une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

## **10.5. Obligation d'information par les colocataires**

Les colocataires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## **10.6. Réparations urgentes**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les colocataires devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des preneurs, ils pourront faire résilier le bail.

# **11. Travaux**

## **11.1. Modification du bien loué par les colocataires**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ❑ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leur frais, risques et périls.

- ☐ pourront être effectués par les colocataires sans autorisation du bailleur.
- ☐ pourront être effectués dans la mesure suivante :  
.....  
.....  
.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur
- ☐ conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colocataires.

Les colocataires sont tenus de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à leurs frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, les colocataires se conformeront aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colocataires ne satisfont pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais des colocataires.

## 11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## 12. Cession

### 12.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, les cédants est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par les colocataires au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

## **12.2. Etat des lieux**

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie des colocataires cédants. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du ou des colocataire(s) cessionnaire(s). Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du ou des colocataire(s) cessionnaire(s).

## **13. Sous-location**

Les colocataires ne peuvent sous-louer la totalité du bien.

Ils peuvent sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale de l'un d'entre eux.

Préalablement à toute sous-location, les colocataires communiqueront le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du ou des cessionnaire(s), dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

## **14. Droit d'information en cas de vente du bien loué**

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier aux colocataires par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication leur est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

## **15. Affichages - visites**

[     ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, les colocataires devront tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [     ] jours par semaine et [     ] heures consécutives par jour, à savoir, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [     ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## **16. Assurance**

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, les colocataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colocataires adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.
- ☐ [Autre] .....

## 17. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts des colocataires, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant leur départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer aux colocataires une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## 18. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve aux colocataires.

Si le bailleur manque à cette obligation, les colocataires peuvent mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'ils aient adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 19. Droit applicable et litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et spécialement le Code bruxellois du Logement.

Les juridictions de Bruxelles sont seules compétentes en cas de litige.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige soit né entre elles.

## 20. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- ☐ à chaque colocataire
- ☐ à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

Sauf dérogation dans le présent bail, toute notification émanant des colocataires doit être signée :

- ☐ par chaque colocataire

- ☐ à .....  
désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

## 21. Election de domicile

Les colocataires, collectivement et individuellement, déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, chaque colocataire sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 23. Annexes

Par la signature du présent contrat, les colocataires reconnaissent avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) colocataire(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale



Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 3 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van woonhuurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtingsbijlage.

## **HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS**

### **(HOOFDVERBLIJF)**

(standaardmodel opgemaakt 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 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 huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijsstinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende bijlage 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 medehuurder, rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:

.....

Adres: .....

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

.....

Geboortedatum en -plaats:

.....

Adres: .....

**De medehuurders verklaren op erewoord dat ze een colocatiepact hebben ondertekend voor de toepassing van het regime van medehuur zoals voorzien in hoofdstuk 5 van de Brusselse Huisvestingscode.**



**IS HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:**

## 1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt de huurder 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 brief): [     ] 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 medehuursders.

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

Het is de medehuursders 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.

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:

- ☐ negen jaar of lange duur (artikel 3.3.)
- ☐ minder dan zes maanden (artikel 3.1.)
- ☐ korte duur (meer dan zes maanden en maximaal drie jaar) (artikel 3.2.);
- ☐ :
- ☐ 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. . Hij neemt een aanvang op ..... en eindigt op .....

Ze eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar door middel van 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, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering en oorzaken van herziening, verlengd worden.

- ☐ een termijn van ..... (meer dan negen jaar. Hij neemt een aanvang op ..... en eindigt op .....

Ze eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar door middel van 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, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering en oorzaken van herziening, verlengd worden.

### 3.1.2 Vroegtijdige beëindiging

#### **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 door middel van 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 reden waarop de oorspronkelijke opzeg berust en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

*Specifiek geval van de huurovereenkomsten van medehuur: ontbinding 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, dan kan die laatste een einde aan de huurovereenkomst maken door zes maanden op voorhand, door middel van 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 zonder vergoeding, maar door middel van een opzeg van twee maanden, beëindigd worden.

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 door middel van een door allen onderling ondertekende opzeg die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder betekend wordt.

In het geval dat de ontbinding 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 ontbinding 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) ..... behoudens verlenging in gemeenschappelijk akkoord. De huurovereenkomst kan niet voortijdig beëindigd 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 indexatie verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk gebeuren. De huurovereenkomst kan een of meerdere keren worden verlengd, maar enkel door een schriftelijk stuk dat in de huurovereenkomst opgenomen is, een aanhangsel hierbij of ieder ander schriftelijk stuk en volgens dezelfde voorwaarden voor zover dat de totale duur van huur drie jaar niet overschrijdt. .

Niettegenstaande eventuele andersluidende clausules of overeenkomsten, wordt de huurovereenkomst, bij ontstentenis van een opzegging binnen de termijnen door de verhuurder of, indien de medehuurders, ondanks de door de verhuurder betekende opzegging de lokalen blijven 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 indexatie en oorzaken voor herziening.

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

De huurovereenkomst kan op elk moment door de verhuurder worden opgezegd onder de volgende voorwaarden:

- op ieder ogenblik 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 medehuurders 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 twee jaar duren en ten laatste beginnen één jaar nadat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.

Wanneer de verhuurder, zonder een uitzonderlijke omstandigheid te rechtvaardigen, de persoonlijke bewoning niet binnen de voorziene voorwaarden en termijn uitvoert, hebben de medehuurders recht op een vergoeding die met achttien maanden huurprijs overeenkomt.

### **3.3.3 Vroegtijdige beëindiging door een of meerdere medehuurders**

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.

□

*b*

## **3.4. Huurovereenkomst voor het leven**

### **3.4.1. Duur**

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd indien medehuurders 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 66 2 tot 4 van deze bepaling, tenzij de partijen anders bepalen.

(ii)

*b) Door één of meerdere medehuurder(s)*

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

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.

- 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.

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 plaatsvindt.

#### **4. Komst van een nieuwe medehuurder**

##### **4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuurder**

De medehuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigd 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 het verstrijken van de opzegtermijn.

##### **4.2. Ondertekening van het avenant**

De nieuwe medehuurder zal tot de huurovereenkomst toetreden door een avenant 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 naar rekeningnummer.....
- ☐ contant, tegen betalingsbewijs.

## 5.2. Indexatie

- ☐
  - ☐ De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
  - ☐ Ieder van de partijen kan de indexering van de huurprijs vragen
    - maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
    - En op schriftelijk verzoek van de belanghebbende 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.

## 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 zending;
- ☐ 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.

## 6. Kosten en lasten

### 6.1. Algemene bepalingen

De opgelegde kosten en lasten :

- ☐ aan de huurder komen overeen met de reële uitgaven
- ☐ De huurder
  - ☐ d stort naast de huurprijs een provisie van .....euro per maand , op hetzelfde moment als de huur. De provisie kan in gemeenschappelijk akkoord aangepast worden, op het verzoek van de ene of de andere partij, na de voorlegging van de jaarlijkse afrekening, in functie van de uitgaven zoals ze uit de laatste afrekening blijken.
  - ☐ zal geen provisie storten 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 aan de huurder opgelegde kosten en lasten worden forfaitair op .....euro vastgelegd en zijn per maand tezelfdertijd met de huur betaalbaar.
  - ☐ Geen enkele last is naast de huurprijs verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
  - ☐ De privatieve en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
- ☐ Geen enkele last is bovenop de huurprijs verschuldigd.



### 6.2.2. Indien er geen individuele tellers zijn (aanduiden wat past)

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 medehuurlers 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)

☐

### 6.3. 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 4.2 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 medehuurders
- ☐ van de verhuurder

Naast 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 huurder
- ☐ van de verhuurder

## 8. Waarborg

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

De medehuurders 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
- ☐ 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. Intredende plaatsbeschrijving

De partijen stellen, voordat de medehuurders 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 medehuurders 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 ..... in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht aan. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning zal, na afloop van de huurovereenkomst, ervan uitgegaan worden dat de medehuurders 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. Uittredende plaatsbeschrijving

Onverminderd artikel 8.1. moeten de medehuurders op de vervaldag 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 uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

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

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

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

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

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving 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 huurder is verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren als ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

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

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

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-volledige lijst 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 huurder 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 huurder gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

### 10.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

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

- Verwarmingsinstallatie: om de .....

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

- Schouw(en): om de .....

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

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

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

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

## 10.5 Informatieplicht door de medehuurders

De medehuurders 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 medehuurders 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 zijner 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 medehuurders, 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 hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurders, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huur doen ontbinden.

## 11. Werken

### 11.1 Aanpassing van het gehuurde goed door de medehuurders

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 medehuurders.
- ☐ mogen door de medehuurders zonder toelating van de verhuurder uitgevoerd worden.
- ☐ mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:

De werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties zijn op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

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

De verhuurder:

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

In elk geval zijn de medehuurlers 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 medehuurlers zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

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

## 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 huurder door middel van aangetekende brief minstens één maand op voorhand, in de loop van de huurovereenkomst, maar maximum één keer per driejaarlijkse periode, in het gehuurde goed in overeenstemming met de door artikel 221 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden alle werken uitvoeren om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren.

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

## 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 medehuurlers 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 cedent wordt een voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de medehuurder(s)-cessionaris(sen). De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de medehuurder(s)-cessionaris(sen).

## **13. Onderverhuring**

De medehuurders 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 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 cessionaris(sen) vermelden, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode

## **14. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed**

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

## 16. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- ☐ De huurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen. Ze moet elk rechtsmiddel tegen de verhuurder, zijn aangestelden en gemachtigden uitsluiten.
- ☐ [Andere]  
.....  
.....

## 17. Ontbinding

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

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

## 18. Registratie van de huurovereenkomst

**19.1.** 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 het betrekken van de woning, laten registreren. Hij overhandigt het bewijs 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 zijn ten laste van [.....]

- ☐ van de verhuurder
- ☐ van de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## **19. 19.2 Toepasselijk 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, maar enkel 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 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
- ☐ aan .....  
die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

## 21. Keuze van woonplaats

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

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

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

## 22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## 23. Bijlagen

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

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

De huurder(s)

De verhuurder(s)

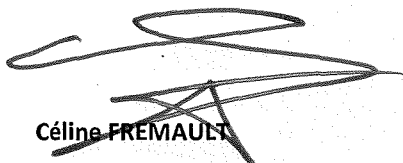
Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbelsuit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Céline FREMAULT

Minister van de Regering vna het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

bevoegd voor Huisvesting

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De medehuurder(s)**

**De verhuurder(s)**

## **Bijlagen**

1. Verklarende mededeling, opgemaakt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode
2. Energieprestatiecertificaat
3. Basisakte en huisreglement (eventueel)
4. Intredende plaatsbeschrijving

«

(nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national).....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

## Table des matières

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....  
.....  
comprenant (indiquer au moins) :

- le type de bien (studio, appartement, maison),
  - tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
  - la superficie habitable (plancher),
  - le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
  - la présence d'une cuisine (équipée ou non),
  - l'année de construction si elle est connue du bailleur,
  - la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
  - la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
  - la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, les espaces communs, espaces privés, et mentionner si le bien est loué meublé :
- .....  
.....  
.....  
.....

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante) : [     ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

.....  
Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

#### Preuve de la qualité d'étudiant :

.....  
.....  
Lors de la signature du bail ou de son renouvellement, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Si le preneur ne communique pas ces documents, il communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de celle-ci. Dans ce dernier cas, dans les deux mois qui suivent son entrée en jouissance dans les lieux loués, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant

l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée restant à courir du bail ou une partie significative de celle-ci.

### **3. Durée du bail**

#### **3.1. Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour :

- ☐ un terme de [maximum 12 mois] ..... Celui-ci prend cours le ....., pour se terminer le .....
- ☐ l'entrée en jouissance dans les lieux est prévue le .....

#### **3.2. Résiliation anticipée**

##### *a) Par le bailleur*

Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

##### *b) Par le preneur*

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.

##### *c) Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois*

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.

##### *d) Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux*

Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, fixée au ....., moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.

#### **3.3. Prorogation du bail**

##### **3.3.1. Bail d'une durée inférieure à douze mois**

À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entrée en vigueur, soit le ....., aux mêmes conditions.

##### **3.3.2. Bail d'une de douze mois**

Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.

## 4. Loyer

### 4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n° .....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n° .....

### 4.2. ☐ de la main à la main, contre quittance. Indexation

☐ Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit .....

**L'indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

- ☐ Le bailleur ne pourra pas demander l'indexation du loyer.

### 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

#### 4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail de droit commun étudiant, les parties pourront convenir de la révision du loyer à l'échéance de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code du Logement.

### 5. Frais et charges

#### 5.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- ☐ ☐ versera en plus du loyer une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ☐ ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- ☐ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à .....euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- ☐ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

##### 5.1.1. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

##### 5.1.2. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

#### 5.2. Charges privatives

##### 5.2.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Eau chaude : Numéro ..... Code.....       |
| Eau froide : Numéro ..... Code.....       |
| Gaz : Numéro ..... Code.....              |
| Électricité jour : Numéro ..... Code..... |
| Électricité nuit : Numéro ..... Code..... |
| Autre: Numéro..... Code.....              |

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Eau : Numéro ..... Code.....  | Electricité : Numéro ..... Code..... |
| Gaz : Numéro ..... Code.....  | Chauffage: Numéro ..... Code.....    |
| Autre: Numéro ..... Code..... | Autre: Numéro ..... Code.....        |

### 5.2.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

□

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

### 5.3. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;

D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2..

## 6. Impôts et taxes

### 6.1. Précompte immobilier

- ☐ Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

### 6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

## 7. Garantie

- ☐ En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque ..... Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

ou

- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ une caution personnelle de .....
- ☐ .....

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **8. Etat des lieux**

### **8.1. Etat des lieux d'entrée**

8.2. Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisés lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

8.3. Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **8.4. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il la reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **9. Entretien et réparations**

### **10.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

## **10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## **10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

## **10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

## **10.5. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## **10.6. Réparations urgentes**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

# **10. Travaux**

## **11.1. Modification du bien loué par le preneur**

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ☐ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

- ☐ pourront être effectués de la manière suivante :

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

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.
- ☐ conserver la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

## **11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique**

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## **11. Cession**

### **12.1. Procédure**

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

## **12.2. Etat des lieux**

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

## **12. L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire. Sous-location**

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

## **13. Affichages - visites**

[ ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [ ] jours par semaine et [ ] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [ ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## **14. Assurance**

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

- ☐ [Autre] .....

## **16. Résolution**

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre

## **15. Enregistrement du bail**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 16. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

## 17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 19. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**

**Le(s) bailleur(s)**



»

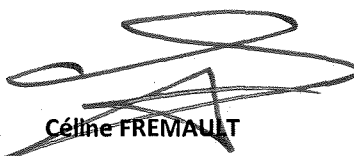
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Céline FREMAULT', written over the printed name.

**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 4 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

## **HUUROVEREENKOMST STUDENT**

### **(GEMEEN RECHT)**

(standaardmodel opgemaakt 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 overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het niet alleen de clausules van de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje (□) voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende bijlage voor iedere erbij horende aanvullende informatie.

## **TUSSEN**

### **A. De verhuurder**

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

.....

Geboortedatum ..... en ..... -plaats

.....

Adres: .....

.....

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

.....

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

(adres, nr.).....  
.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....,

Hier vertegenwoordigd door .....

EN

### B. De huurder

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

Geboortedatum en -plaats:  
.....

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

**IS HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:**

## 1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt de huurder 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 vermeld ook of het goed bemeubeld wordt verhuurd):

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter): [      ]

Het EPB-certificaat is bij de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 2).

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

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

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

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

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

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

Het is de huurder verboden, die dit aanvaardt, om van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd wordt door de volgende redenen:

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

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

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

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

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

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

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

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

### 3.2. Vroegtijdige opzegging

#### *a) Door de verhuurder*

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

#### *b) Door de huurder*

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

Indien de duur van de huurovereenkomst is verstreken en hij het goed wenst te verlaten, moet hij de verhuurder niet op de hoogte brengen.

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

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

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

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

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

### 3.3. Verlenging van de huurovereenkomst

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

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

#### **3.3.2. Huurovereenkomst van twaalf maanden**

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

## 4. Huurprijs

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huurprijs moet betaald worden:

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

Ze is betaalbaar (aankruisen wat past):

- ☐ 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.

#### 4.2. Indexatie

☐ De verhuurder kan om de indexatie van de huurprijs verzoeken:

- 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.

- ☐ De verhuurder mag niet vragen om een indexatie van de huurprijs.

#### 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 ingebrekestelling;
- ☐ Vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet:

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

#### 4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

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

### 5. Kosten en lasten

#### 5.1. Algemene bepalingen

De kosten en lasten die op de huurder rusten, stemmen overeen met 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 gemeenschappelijk akkoord 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 op de huurder berusten, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- ☐ Er is naast de huur geen enkele last verschuldigd. Artikels 5.2. tot en met 5.5. zijn niet van toepassing.

- ☐ De eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

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

Op elk moment kan elk van de partijen om de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of de herziening ervan in functie van de werkelijk verrichte uitgaven verzoeken.

#### 5.1.2. Aparte rekeningen en bewijsstukken

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

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

### 5.2. Eigen lasten

#### 5.2.1. 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:<br>Nummer.....Code.....<br>.....        |
| Koud water:<br>Nummer.....Code.....<br>.....        |
| Gas:<br>Nummer.....Code.....<br>.....               |
| Elektriciteit dag:<br>Nummer.....Code.....<br>..... |
| Elektriciteit nacht:<br>Nummer.....<br>Code.....    |
| Andere:<br>Nummer.....Code.....<br>.....            |

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Water: Nummer ..... Code.....  | Elektriciteit: Nummer ..... Code..... |
| Gas: Nummer ..... Code.....    | Verwarming: Nummer .....<br>Code..... |
| Andere: Nummer ..... Code..... | Andere: Nummer ..... Code.....        |

### 5.2.2. 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 huurder zal in de kosten tussenkomen:

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

### 5.3. Gemeenschappelijke lasten

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

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

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

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

Indien het om een forfaitair bedrag gaat, wordt dit volgens de indexering naar boven of naar beneden volgens de in artikel 4.2 bedoelde formule herzien.

## 6. Belastingen en taksen

### 6.1. Onroerende voorheffing

- ☐ De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

## 6.2. 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 huurder

Naast 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 huurder

## 7. Waarborg

☐

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

De huurder kiest:

☐ om een waarborg van ..... euro (maximaal 2 maanden huur) te storten op een geïndividualiseerde rekening, op zijn naam geopend bij de volgende bank: ..... De verkregen intresten worden gekapitaliseerd ten gunste van de huurder. De verhuurder beschikt over een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering die het resultaat is van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

of

☐ om een bankwaarborg samen te stellen van ..... euro (maximaal 3 maand huur), uitgegeven door de bank: .....

☐ En

☐ Of

☐ een persoonlijk onderpand van .....



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

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

## **8. Plaatsbeschrijving**

### **8.1. Intredende plaatsbeschrijving**

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

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

### **8.4 Uittredende plaatsbeschrijving**

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 die opgemaakt werd, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

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

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

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

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

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

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving waarvan

hierboven sprake overgegaan worden. Indien er een expert door de partijen aangeduid is, maken deze inventaris evenals de schade die aan de meubels vastgesteld zou kunnen worden en de evaluatie ervan deel uit van zijn opdracht.

## **9. Herstellingen en onderhoud**

### **9.1 Principes**

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

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

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

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-volledige lijst 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 huurder bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

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

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken op de huurder verhaald kunnen worden en ze bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

### **9.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest**

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

- Verwarmingsinstallatie: om de .....

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

- Schouw(en): om de .....

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

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

met voorlegging van een attest: Ja Neen

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

### 9.5 Informatieplicht door de huurder

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

### 9.6 Dringende herstellingen

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

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

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

## 10. Werken

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

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

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

☐

☐ zullen op volgende wijze uitgevoerd mogen 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 het herstel van de plaatsen in hun oorspronkelijke staat te verzoeken en bijgevolg om het ongedaan maken van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder zijn uitgevoerd, te verzoeken.
- ☐ zal de mogelijkheid behouden om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

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

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

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

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

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

## **11. Overdracht**

### **11.1 Procedure**

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

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

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

### **11.2 Plaatsbeschrijving**

Voor het vertrek van de huurder-cedent wordt een voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

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

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

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

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

### **13. Aanplakking - bezoeken**

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

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

### **14. Verzekering**

De partijen komen overeen dat:

- ☐ De huurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle

huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) . De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dit verzoekt. 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]

.....

.....

## 15. Ontbinding

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

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

## 16. 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 het betrekken van de woning, laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de huurder.

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

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

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 17. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven binnen de gestelde termijn werden verzonden en 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.

## **18. Keuze van woonplaats**

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

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

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

## **19. Bijzondere voorwaarden**

De partijen komen bovendien overeen dat:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## **20. Bijlagen**

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

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

#### Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

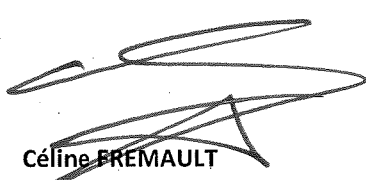
**Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.**

**Brussel, (datum)**

**Voor de Regering:**

**Rudi VERVOORT**

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Céline FREMAULT

Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
bevoegd voor Huisvesting

Annexe 5 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

«

## **CONTRAT DE BAIL DE COLOCATION** **(DROIT COMMUN)**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du logement)

### **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du code du logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non réglementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à l'annexe explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

### **ENTRE**

#### **A. Le bailleur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

..... Date et lieu  
de naissance : .....

Adresse .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....  
Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....  
(adresse, n°).....

.....  
Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

### **ET**

**B. Les preneurs, agissant solidairement, ci-après dénommés « les colocataires »**

(nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse : .....

.....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) :

.....

Date et lieux de naissance :

.....

Adresse : .....

**Les colocataires déclarent sur l'honneur avoir signé un pacte de colocation en vue de l'application du régime des baux de colocation prévu au chapitre 5 du Code bruxellois du logement.**



## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne aux colocataires, qui acceptent, le bien immeuble suivant, situé

comprenant (indiquer au moins) :

- le type de bien (studio, appartement, maison),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (plancher),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (équipée ou non),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, les espaces communs, espaces privés, et mentionner si le bien est loué meublé :

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante) : [ ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les colocataires bénéficient des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des colocataires.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit à tous les colocataires, qui l'acceptent, d'établir leur résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le(s) colocataire(s) ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colocataire(s) seront redevable(s) au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son/leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le(s) colocataire(s) à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les

revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

### 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de .....

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

- ☐ Toutefois, si les colocataires continuent à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.
  - ☐ pour une même durée
  - ☐ pour une durée indéterminée
  - ☐ pour .....
- ☐ Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise

#### 3.1. Résiliation anticipée

##### *a) Par le bailleur*

Les parties conviennent :

- ☐ sans préjudice de l'alinéa 2 du présent article, que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

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

Lorsque la moitié des colocataires notifie leur congé au bailleur, ce dernier peut mettre fin au bail en notifiant aux colocataires restants un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

##### *b) Par l'ensemble des colocataires*

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires est possible aux conditions suivantes :

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

L'ensemble des colocataires peut mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

##### *c) Par un ou plusieurs colocataire(s)*

Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

### 4. Arrivée d'un nouveau colocataire

#### 4.1. Obligations du colocataire sortant

Le colocataire qui résilie anticipativement le bail est tenu de trouver un colocataire remplaçant avant l'expiration du congé qu'il a notifié auquel cas il est immédiatement délié de ses obligations.

A défaut, il doit, pour être déchargé de ces obligations immédiatement, démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante pour trouver un nouveau colocataire le remplaçant.

En tout état de cause, les obligations du colocataire s'éteignent pour le futur à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.

#### 4.2. Signature de l'avenant

Le nouveau colocataire devra adhérer au bail par la signature d'un avenant à ce dernier.

### 5. Loyer

#### 5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n° .....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n° .....
- ☐ de la main à la main, contre quittance.

#### 5.2. Indexation

☐ Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante : **loyer de base x indice nouveau**  
**indice de base**

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit .....

**L'indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

- ☐ Le bailleur ne pourra pas demander l'indexation du loyer.

#### 5.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les colocataires seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

#### 5.4. Révision périodique du loyer

- ☐ Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé dans les conditions suivantes :  
.....
- ☐ Les parties conviennent que le loyer ne pourra pas être révisé

### 6. Frais et charges

#### 6.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés aux colocataires correspondent à des dépenses réelles.  
Les colocataires :
  - ☐ verseront en plus du loyer une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
  - ☐ ne verseront pas de provision pour charges et acquitteront leur part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- ☐ Les frais et charges imposés aux colocataires sont fixés forfaitairement à .....euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- ☐ Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- ☐ Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

##### 6.1.1. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

##### 6.1.2. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

#### 6.2. Charges privatives

##### 6.2.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Eau chaude : Numéro .....       | Code..... |
| Eau froide : Numéro .....       | Code..... |
| Gaz : Numéro .....              | Code..... |
| Électricité jour : Numéro ..... | Code..... |
| Électricité nuit : Numéro ..... | Code..... |
| Autre: Numéro.....              | Code..... |

### 6.2.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Les colocataires interviendront dans le coût :

- ☐ Du chauffage à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'électricité à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Du gaz à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

### 6.3. ☐ Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2..

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

- ☐ Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires

### 7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ des colocataires

## 8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Les colocataires choisissent :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à leurs noms auprès de la banque .....
- ou
- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ une caution personnelle de .....
- ☐ .....

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **9. Etat des lieux**

### **9.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des colocataires, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisés lorsque le bien n'est pas occupé, les colocataires bénéficient d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

### **9.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par les colocataires et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **10. Entretien et réparations**

### **10.1. Principes**

Les colocataires sont tenus d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute des colocataires.

### **10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colocataires et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge des colocataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

### **10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge des colocataires et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer aux colocataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

### **10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, les colocataires feront procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ..... et en produiront une attestation :      Oui  
Non
- Cheminée(s) : tous les ..... et en produiront une attestation : Oui    Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produiront une attestation : Oui    Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

### **10.5. Obligation d'information par les colocataires**

Les colocataires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

### **10.6. Réparations urgentes**

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les colocataires devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'ils sont privés, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires et de leur famille, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

## 11. Travaux

### 11.1. Modification du bien loué par les colocataires

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué :

- ☐ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

☐

- ☐ pourront être effectués de la manière suivante :

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

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.
- ☐ conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colocataires.

Les colocataires sont tenus de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à leurs frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, les colocataires se conformeront aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colocataires ne satisfont pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais des colocataires.

### 11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colocataires par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés aux colocataires par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## 12. Cession

### 12.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par les colocataires au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification des cessionnaires, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

### 12.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie des colocataires cédants. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence des colocataires cessionnaires. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard des colocataires cessionnaires.

## 13. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Préalablement à toute sous-location, les colocataires communiqueront le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

## 14. Affichages - visites

[ ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, les colocataires devront tolérer, jusqu'au jour de leur sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [ ] jours par semaine et [ ] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [ ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## 15. Assurance

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, les colocataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colocataires adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

- ☐ [Autre] .....  
.....

## 16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts des colocataires, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant leur départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer aux colocataires une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

## 16. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve aux colocataires.

Si le bailleur manque à cette obligation, les colocataires peuvent mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'ils aient adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- ☐ à chaque colocataire
- ☐ à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

Sauf dérogation dans le présent bail, toute notification émanant des colocataires doit être signée :

- ☐ par chaque colocataire
- ☐ à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

## 18. Election de domicile

Les colocataires, collectivement et individuellement, déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, chaque colocataire sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) colocataire(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

»

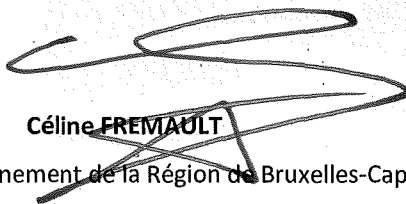
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale



**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 5 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

## **HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS**

### **(GEMEEN RECHT)**

(standaardmodel opgemaakt 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 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 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 zij in de tekst in grijsstinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje (☐) voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende bijlage 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: .....

.....

.....

---

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door .....

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

☐

.....

.....

.....

.....

**De medehuurders verklaren op erewoord dat ze een colocatiepact hebben ondertekend voor de toepassing van het regime van medehuur zoals voorzien in hoofdstuk 5 van de Brusselse Huisvestingscode.**



**IS HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:**

## 1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt de huurder 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.

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter): [ ] Het EPB-certificaat is bij de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 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:

- ☐ onverminderd alinea 2 van onderhavig artikel, 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 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 beëindigd 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 het verstrijken van de opzegtermijn.

### 4.2. Ondertekening van het avenant

De nieuwe medehuurder zal tot de huurovereenkomst toetreden door een avenant 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

☐ De verhuurder 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 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.

☐ De verhuurder mag niet vragen om een indexatie van de huurprijs.

## 5.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zullen de medehuurlers 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 (aanduiden wat past)

☐ 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

## 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 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
  - ☐ De eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

#### 6.1.1. 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 reël verrichte uitgaven.

#### 6.1.2. 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 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.

## 6.2. 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:<br>Nummer.....Code.....<br>..... |
|----------------------------------------------|

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| 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)

### 6.3. 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 medehuurlers 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 4.2 onderworpen worden.

## 7. Belastingen en taksen

### 7.1. Onroerende voorheffing

- ☐ De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuurlers 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 medehuurlers

Naast 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 medehuurlers

## 8. Waarborg

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

De medehuurlers 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 .....

- o En
- o Of

- ☐ 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. Intredende plaatsbeschrijving

De partijen stellen, voordat de medehuurders 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 medehuurders 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 .....in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht aan. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning zal, na afloop van de huurovereenkomst, ervan uitgegaan worden dat de medehuurders 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. Uittredende plaatsbeschrijving

Onverminderd artikel 9.1. moeten de medehuurders op de vervaldag 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 uittredende plaatsbeschrijving 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 uittredende plaatsbeschrijving wordt volgens dezelfde toepassingsregels als die van intrede opgesteld.

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

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

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving 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 huurder is verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren als ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

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

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

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-volledige lijst 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 huurder 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 huurder gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten,

van de huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

#### **10.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest**

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

- Verwarmingsinstallatie: om de .....

met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

- Schouw(en): om de .....

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 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 zijner 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 huurder verricht zijn, te vragen
- ☐ zal de mogelijkheid behouden om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de medehuurlers.

De medehuurlers 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 medehuurlers zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

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

### 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 medehuurlers 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 cedenten wordt een voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

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

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de 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 ongematigde boete 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 ongematigde boete 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 het betrekken van de woning, 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 binnen de gestelde termijn werden verzonden en 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 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

- ☐ aan

.....  
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, erkent de huurder uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.**

**Brussel, (datum)**

**Voor de Regering:**

**Rudi VERVOORT**

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line crossing it.

**Céline FREMAUX**

Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
bevoegd voor Huisvesting

Annexe 6 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

«

## **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du logement)

### **Observation importante**

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du code du logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non réglementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à l'annexe explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

## **ENTRE**

### **A. Le bailleur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s) n° de registre national):

.....  
Date ..... et ..... lieu ..... de ..... naissance .....

Adresse .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....  
Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....  
(adresse, n°).....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

ET

**B. Le preneur**

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national):

.....  
Date et lieu de naissance

Adresse .....

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....  
Dont le siège social est sis à (code postal, localité) .....

(adresse, n°).....

.....  
Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par .....

Ici représentée par .....

En vue de l'occupation du bien par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant):

.....  
Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....  
.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, les espaces communs, espaces privés, et mentionner si le bien est loué meublé :

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

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : [     ]. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577 - 10§ 4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

### 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

.....

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

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

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus,

conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.

### 3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de .....

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

- ☐ Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.
  - ☐ pour une même durée
  - ☐ pour une durée indéterminée
  - ☐ pour .....
- ☐ Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise

#### 3.1. Résiliation anticipée

##### *a) Par le bailleur*

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

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

##### *b) Par le preneur*

Les parties conviennent :

- ☐ que la résiliation anticipée par le preneur n'est pas possible
- ☐ que la résiliation anticipée par le preneur est possible aux conditions suivantes :

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

### 4. Loyer

#### 4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de ..... euros.

En cas de location meublée :

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à .....% du loyer total.
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à .....% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- ☐ chaque mois
- ☐ ou par période de ..... mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard ..... jours avant le début de la période
- ☐ au plus tard ..... jours après le début de la période
- ☐ .....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- ☐ par virement ou versement sur le compte n° .....
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n° .....
- ☐ de la main à la main, contre quittance.

## 4.2. Indexation

- ☐ Le bailleur pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

**Le loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit .....

**L'indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

- ☐ Le bailleur ne pourra pas demander l'indexation du loyer.

## 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- ☐ Dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- ☐ correspond au taux d'intérêt légal ;
- ☐ est conventionnellement fixé à ..... % l'an.

## 4.4. Révision périodique du loyer

- ☐ Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé dans les conditions suivantes :  
.....
- ☐ Les parties conviennent que le loyer ne pourra pas être révisé

# 5. Frais et charges

## 5.1. Dispositions générales

- ☐ Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- ☐ versera en plus du loyer une provision de ..... euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les .....(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à .....euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :  
.....  
.....

## 5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

## 5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

## 5.4. Charges privatives

### 5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Eau chaude : Numéro .....       | Code..... |
| Eau froide : Numéro .....       | Code..... |
| Gaz : Numéro .....              | Code..... |
| Électricité jour : Numéro ..... | Code..... |
| Électricité nuit : Numéro ..... | Code..... |
| Autre: Numéro.....              | Code..... |

### 5.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

□

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison de .....EUR
- Montant forfaitaire

- ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'électricité à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Du gaz à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) : .....

Le preneur interviendra dans le coût :

- ☐ Pour ..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire
  - ☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ☐ Pour..... à raison de .....EUR
  - ☐ Montant forfaitaire

☐ Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2..

## **6. Impôts et taxes**

### **6.1. Précompte immobilier**

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

### **6.2. Autres**

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

## **7. Garantie**

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- ☐ de verser une garantie de .....euros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque .....

ou

- ☐ de constituer une garantie bancaire de .....euros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque .....
- ☐ Et
- ☐ Ou
- ☐ une caution personnelle de .....

☐ ..... En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **8. Etat des lieux**

### **8.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisés lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ces remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cours de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut

d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

## **8.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il la reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

## **9. Entretien et réparations**

### **9.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

### **9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

### **9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

#### 9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non
- Autres : ..... tous les ..... et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

#### 9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

#### 9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

### 10. Travaux

#### 10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ☐ ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

- ☐ pourront être effectués dans la mesure suivante :

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- ☐ sans indemnité
- ☐ avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- ☐ renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.

- ☐ conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

## 10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## 10.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)

- ☐ Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- ☐ Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

- Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) :

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

Les travaux prendront cours le ..../../... et s'achèveront le ..../../... ( *maximum 12 mois plus tard*).

- Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- ☐ de ne pas déroger à l'article 219, § 2 du Code du logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- ☐ de déroger à l'article 219, § 2 du Code du logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
  - ☐ le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
  - ☐ le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement

- Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'aux termes de leur réalisation.

- Droit et obligations des parties

#### *a) Dans le chef du preneur*

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communiquera toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donnera accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

#### *b) Dans le chef du bailleur*

- Le bailleur portera à la connaissance du Service d'inspection régionale :
  - le bail de rénovation ;
  - la date de conclusion du contrat ;
  - le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur ;
- En contrepartie des travaux, le bailleur :
  - ☐ renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de .....[maximum 9 ans] ;
  - Et
  - Ou
  - ☐ renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;
  - Et
  - Ou
  - ☐ concède au preneur une réduction de loyer de .....

- Inexécution des travaux

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

## **11. Cession**

### **11.1. Procédure**

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

## 11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

## 12. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

## 13. Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement. Affichages - visites

[ ] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [ ] jours par semaine et [ ] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [ ] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

## 14. Assurance

Les parties conviennent que :

- ☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

- ☐ [Autre] .....  
.....

## 16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre

## 17. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- ☐ du bailleur
- ☐ du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

## 18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

## 19. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante : .....

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 21. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à ....., le .....

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**

**Le(s) bailleur(s)**

»

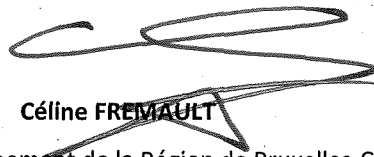
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

**Rudi VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale



**Céline FREMAULT**

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée du Logement

Bijlage 6 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

## **HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT**

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

## **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 (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 huurder**

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

.....

Geboortedatum en -plaats:.....



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 huurder.

Hij 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 bewoning en meer bepaald voor .....

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

Het is de huurder, die dit aanvaardt, verboden om van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd is om de volgende redenen:

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

Wat betreft de beroepshalve gedeeltelijke bewoning:

- ☐ De verhuurder staat de huurder 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 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, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, overeen dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is .....% van de totale huurprijs en .....% van de lasten vertegenwoordigt.

## 3. Duur van de huurovereenkomst

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

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de vervaldag ervan.

- ☐ Als de huurder het goed echter blijft betrekken en de huurprijs blijft 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 de verhuurder niet vroegtijdig kan opzeggen
- ☐ dat de verhuurder vroegtijdig kan opzeggen, rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

*b) Door de huurder*

De partijen komen overeen:

- ☐ dat de huurder niet vroegtijdig kan opzeggen
  - ☐ dat de huurder vroegtijdig kan opzeggen, rekening houdend met de volgende voorwaarden:
- .....  
.....  
.....

## 4. Huurprijs

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

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 (aanvinken wat past):

- ☐ elke periode van één maand
- ☐ of in periodes van ..... maanden

Hij moet betaald worden (aanvinken wat past):

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

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

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

### 4.2. Indexatie

☐ De verhuurder kan de indexering van de huurprijs verzoeken, 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.

- ☐ De verhuurder mag niet vragen om een indexering van de huurprijs.

### 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 ingebrekestelling;
- ☐ Vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toe te passen interestvoet:

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

#### 4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

- ☐ De partijen komen overeen dat de huurprijs kan worden herzien onder de volgende omstandigheden:

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

### 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:
  - ☐ stort naast de huurprijs een provisie van .....euro per maand op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie 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 ten laste gelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en zijn elke maand te betalen op hetzelfde moment als de huur.
- ☐ Er is geen enkele last bovenop de huurprijs 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 de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven op een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar te bezorgen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting 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 natuurlijke persoon of de zetel hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

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

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Water: Nummer ..... Code.....  | Elektriciteit: Nummer ..... Code..... |
| Gas: Nummer ..... Code.....    | Verwarming: Nummer ..... Code.....    |
| Andere: 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 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, oftewel .....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 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, oftewel .....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)

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

## 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 huurder
- ☐ van de verhuurder

Naast 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 huurder
- ☐ van de verhuurder

## 7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder een huurwaarborg samen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en na 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

☐ 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 gegeven.

## **8. Plaatsbeschrijving**

### **8.1. Intredende plaatsbeschrijving**

De partijen verbinden er zich toe om in der minne of via een expert, vóór het in gebruik nemen door de huurder van het goed, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op tegenspraak 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 om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer men zijn toevlucht tot een expert neemt, dan worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in gemeenschappelijk akkoord de Dhr/Mevr. .... aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een intredende plaatsbeschrijving 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. Uittredende plaatsbeschrijving**

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 deze plaatsbeschrijving, indien ze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

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

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

De vaststelling van de uittredende plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de intredende plaatsbeschrijving.

De hierboven aangeduide expert is 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 heeft stopgezet, zullen de partijen een 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 gerede partij worden aangezocht.

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

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

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

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

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

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken 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 eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

### **9.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest**

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

- Verwarmingsinstallatie: om de ..... met voorlegging van een attest:      Ja    Neen
- Schouw(en): om de ..... met voorlegging van een attest:      Ja    Neen
- Andere: ..... om de ..... met voorlegging van een attest:      Ja    Neen

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

### **9.5 Informatieplicht van de huurder**

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

### **9.6 Dringende herstellingen**

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

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

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze de delen die noodzakelijk zijn voor de huisvesting van de huurder en van zijn 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, 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 huurder.

☐ mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:

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

☐ 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 zijn kosten verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (bouwvergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs 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 verhuurder de werken toestond, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

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

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en nadat hij de huurder minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte stelde, 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 één maand voor de uitvoering van de bovengenoemde werken overeenkomen dat ze 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 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 renovatiehuurovereenkomsten onder de volgende voorwaarden:

#### 10.3.1. Beschrijving en planning 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 inschakelen van een beroepsgroep*):

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

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

#### 10.3.2. Bewoning van gehuurde goed tijdens de werken

De partijen komen overeen:

- ☐ niet af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen;
- ☐ 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

#### 10.3.3. Oplevering van de werken

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

#### 10.3.4. Rechten en plichten van de partijen

##### *a) In 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 van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

##### *b) In hoofde van de verhuurder*

- De verhuurder maakt aan de regionale 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
  - ☐ 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
  - ☐ de huurder een vermindering of korting op de huur toe te staan van .....

### 10.3.5. 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.

Rekening houdend met de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de rechter verzoeken om de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden.

## 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 voorlopige uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de 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 cessionaris.

## 12. Onderverhuring

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

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

### 13. Aanplakking - bezoeken

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

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

### 14. 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 afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (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]  
.....  
.....

### 15. 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 huurgeden 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.

### 16. 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 het betrekken van de woning, laten registreren. Hij overhandigt een kopie van de geregistreerde documenten 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 onderwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten zijn ten laste van:

- ☐ de verhuurder

□ de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 17. 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 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.

## 18. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en volgend op de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe domicilie heeft gekozen, 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.

## 19. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

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

## 20. Bijlagen

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

Bijlage 1: Verklarende mededeling, opgemaakt door 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: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

„

Gezien om gevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

Brussel, op (datum)

Voor de Regering:

**Rudi VERVOORT**

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering



**Céline FREMAULT**

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
bevoegd voor Huisvesting

## ANNEXE EXPLICATIVE

### 1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?



Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois.

- **L'exigence de sécurité élémentaire** comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
- **L'exigence de salubrité élémentaire** comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement ;
- **L'exigence d'équipement élémentaire** comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 219) ;
- l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

Disponibles sur : <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement>



En pratique :

Le bien loué doit respecter ces exigences. Il ne peut y être dérogé qu'en cas de bail de rénovation et pour autant que les parties l'aient expressément prévu.

Art. 13.4 du bail-type

### 2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?



Une **règle impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le preneur et le bailleur.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles n'en disposent autrement.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.



Pour plus d'information, consulter :

Le Titre XI du Code du logement, relatif aux baux d'habitation ;

Disponible sur : <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

Les parties doivent respecter les dispositions du Code du logement (Titre XI. Des baux d'habitation), à moins que ces dispositions ne stipulent expressément avoir un caractère supplétif.

Lorsque ces dispositions laissent une alternative aux parties, ces dernières peuvent choisir librement l'une des options prévues par la loi.

### 3) Quelle forme doit prendre le bail ?



Les baux d'habitation doivent nécessairement être établis dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

- 1° l'identité complète des parties ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer qui ne peut englober les charges ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement.

Le bail verbal est néanmoins valable.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (article 218) ;

Disponible sur : <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

Les articles 1 (Identité des parties), 3 (Description du bail), 4 (Durée du bail), 5 (Loyer) et 6 (Frais et charges) reprennent ces mentions légales obligatoires.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

#### 4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?



L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat soit communiqué au **bureau d'enregistrement** du lieu où se situe le bien.

Dans l'hypothèse où le bailleur ne satisfait pas à cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

Sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires à charge du bailleur.

La formalité de l'enregistrement permet de donner une **date certaine** au bail et, dès lors, rend le bail **opposable à un éventuel acquéreur**.

Plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur ;
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 3 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 3 mois.
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (articles 227 et 229) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

La formalité de l'enregistrement a des conséquences importantes, notamment en cas de vente de l'immeuble.

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné :

[http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux de l'E2%80%99enregistrement](http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%E2%80%99enregistrement)

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?



a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b. Bail de droit commun

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

c. Bail de résidence principale

1° Neuf ans – durée principale

Le bail de **résidence principale** est **réputé** conclu pour une durée de **9 ans**.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans trois cas, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que **le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat** dans ces trois cas.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux respectant certaines conditions.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, au bénéfice du preneur.

Le **preneur** peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat).

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4)).

#### 2° Bail de courte durée

- Les parties peuvent conclure un bail, ou plusieurs baux consécutifs différents, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**.
- Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties.
- Le bail de plus de six mois peut être résilié par le bailleur pour occupation personnelle à partir de la fin de la première année d'occupation. Le préavis est de trois mois une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.

Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.

Par ailleurs, si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est **prorogé** aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

#### 3° Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point c.).

#### 4° Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

#### 5° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

A l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (articles 237 à 239 et 256) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

L'article 4 du bail est relatif à sa durée.

Les parties doivent compléter le contrat :

- Elles choisissent la durée du bail – en cas de bail de résidence principale le bail est réputé conclu pour 9 ans au moins ;
- Selon la durée choisie, les parties remplissent la section concernée et choisissent les circonstances dans lesquelles le bailleur pourra mettre fin anticipativement au contrat.

## 6) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?



Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (article 240) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

En cours de bail (et plus précisément entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat), les parties peuvent convenir de la révision du loyer.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Concernant le bail à vie, les parties peuvent renoncer à la faculté de demander la révision du loyer (art. 6.5 du bail).

## 7) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?



Les parties conviennent soit que le bailleur pourra demander l'indexation du loyer, soit ne pourra pas demander une telle indexation.

Si les parties optent pour la faculté de révision du loyer, la formule est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (article 224) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail (art. 5.2 du bail).

Pour calculer le loyer indexé :

[http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix\\_consommation/calculateur\\_loyer/](http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/)

(Attention de bien choisir la Région bruxelloise)

## 8) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?



Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges).

Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (articles 217 et 224) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent (art. 7 du bail).

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quote-part. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quote-part.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

## 9) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?



Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

Le Gouvernement établit une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (article 223) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>

Liste des travaux à charge du preneur ou du bailleur :

Liste établie par le gouvernement



En pratique :

Le Gouvernement établit une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter.

Les parties déterminent les éléments pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

Art. 12 du bail .

## 10) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?



### A. Opposabilité du bail :

En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :

- Soit le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter .
- Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail pour autant qu'il y ait une clause d'expulsion prévue dans le contrat ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine).

Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

### B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a en outre le droit d'être informé par priorité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

## 11) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?



Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyait d'office le recours à l'**arbitrage** et désignait souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications. C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.

Le Code du Logement prévoit désormais les parties tentent de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1<sup>er</sup>).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige ;
- Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;



Pour plus d'information, consulter :

Le Code du logement (article 233) ;

Disponible sur : <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



En pratique :

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.

Le bail prévoit que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends (art. 22 du bail). En cas d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

## VERKLARENDE BIJLAGE

### 1) Wat wordt bedoeld met de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting?



Dit zijn vereisten waar alle de Brusselse woningen aan moeten beantwoorden.

- **De vereiste van elementaire veiligheid** omvat minimumnormen met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de verwarming, de afvoerleidingen, elektriciteit en gas;
- **De vereiste van elementaire gezondheid** omvat minimumnormen met betrekking tot vochtigheid, de toxiciteit van materialen, parasieten, verlichting, ventilatie, evenals de configuratie van de woning met betrekking tot de minimumoppervlakte, de hoogte van de lokalen en de toegang tot de woning;
- **De vereiste van elementaire uitrusting** omvat minimumnormen met betrekking tot koud water, warm water, sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming en de vereiste vooruitrusting waarop kooktoestellen aangesloten kunnen worden.



Voor meer informatie, lees:

- de Huisvestingscode (artikel 219);
- het Besluit van het Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 september 2004 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

beschikbaar op: [http://www.slr.birisnet.be/professionelen/reglementering/brusselse-huisvestingscode-elementaire-verplichtingen-veiligheid-gezondheid-uitrusting?set\\_language=nl](http://www.slr.birisnet.be/professionelen/reglementering/brusselse-huisvestingscode-elementaire-verplichtingen-veiligheid-gezondheid-uitrusting?set_language=nl)



In de praktijk:

Het gehuurde goed moet aan deze vereisten beantwoorden. Er kan enkel van afgeweken worden in geval van renovatiehuurovereenkomst en voor zover de partijen dit uitdrukkelijk hebben bepaald.

Art. 13.4 van de typehuurovereenkomst

### 2) Wat is een dwingende regel? Wat is een aanvullende regel?



Een **dwingende regel** is een regel waar in de overeenkomst niet van mag worden afgeweken, zelfs niet in geval van een akkoord tussen de huurder en de verhuurder.

De bepalingen betreffende woninghuurovereenkomsten zijn in principe dwingend, tenzij dit anders vermeld is.

Omgekeerd is een **aanvullende regel** een regel waar in de overeenkomst van kan worden afgeweken.



Voor meer informatie, lees:

Titel XI van de Huisvestingscode, betreffende woninghuurovereenkomsten;  
Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

De partijen moeten de bepalingen van de Huisvestingscode respecteren (Titel XI. van de woninghuurovereenkomsten), wanneer deze bepalingen niet uitdrukkelijk stellen een aanvullend karakter te hebben.

Wanneer deze bepalingen de partijen de keuze laten, kunnen zij vrij één van de in de wet voorziene opties kiezen.

### 3) Welke vorm moet de huurovereenkomst aannemen?



De woninghuurovereenkomsten moeten verplicht schriftelijk opgesteld worden. Dit document moet het volgende bevatten:

- 1° de volledige identiteit van de partijen;
- 2° de datum dat de huurovereenkomst ingaat;
- 3° de aanduiding van alle lokalen en onderdelen van het gebouw waar de huurovereenkomst betrekking op heeft;
- 4° het bedrag van de huurprijs waarin de lasten niet inbegrepen kunnen zijn;
- 5° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten die tot de privatieve en/of de gemeenschappelijke delen behoren die aan de huurder aangerekend zullen worden, door te vermelden indien de bedragen in de zin van lasten op basis van reële kosten (eventueel met storting van periodieke voorschotten) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het bedrag van de lasten ermee gedekt wordt) zullen zijn. Ook hun berekeningswijze evenals het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen zullen gespecificeerd worden;
- 6° de aanduiding van het al dan niet bestaan van individuele water-, gas- en elektriciteitsmeters en, indien nodig, de aanduiding van meternummers evenals van EAN-codes of iedere andere identificatiecode.

Deze overeenkomst moet ondertekend worden door de partijen en opgemaakt worden in evenveel exemplaren als er partijen zijn die een verschillend belang hebben, plus een aanvullend exemplaar voor het registratiebureau.

De mondelinge huurovereenkomst is niettemin geldig.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 218);

Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

In artikel 1 (Identiteit van de partijen), 3 (Beschrijving van de huurovereenkomst), 4 (Duur van de huurovereenkomst) en 6 (Kosten en lasten) staan deze verplichte wettelijke vermeldingen.

De partijen moeten de huurovereenkomsten ondertekenen op de daartoe bestemde plaatsen (laatste pagina).

#### 4) Wat is de formaliteit van de registratie? Wat is het gevolg ervan voor de vervreemding van het gehuurde goed?



De registratie van de schriftelijke huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** ten laste van de **verhuurder**. Ze houdt in dat de verhuurder de overeenkomst moet overmaken aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed zich bevindt.

In het geval de verhuurder deze registratieplicht niet zou vervullen, kan de huurder via een aangetekend schrijven een ingebrekestelling aan hem richten. Indien de verhuurder geen positief gevolg geeft aan deze ingebrekestelling, kan de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, onverminderd aanvullende schadevergoedingen ten laste van de verhuurder.

De formaliteit van de registratie maakt het mogelijk de huurovereenkomst een **zekere datum** toe te kennen en maakt de huurovereenkomst bijgevolg **tegenstelbaar aan een eventuele koper**.

Er zijn verschillende mogelijkheden:

- De huurovereenkomst werd geregistreerd: de koper wordt in de rechten en plichten van de verhuurder gesteld. Hij neemt met andere woorden de plaats van de verhuurder in.
- De huurovereenkomst werd niet geregistreerd en de huurder woont al 6 maanden of langer in de woning: de koper wordt in de rechten en plichten van de verhuurder gesteld. Hij neemt met andere woorden de plaats van de verhuurder in. De koper kan de huurovereenkomst echter binnen de drie maand na het verlijden van de authentieke akte (en enkel tijdens deze periode) beëindigen, rekening houdend met een opzegtermijn van 3 maanden.
- De huurovereenkomst werd niet geregistreerd en de huurder woont minder dan 6 maanden in de woning: de huurovereenkomst is niet tegenstelbaar aan de koper. Hij kan bijgevolg eisen dat de woning wordt vrijgemaakt.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 227 en 229);

Beschikbaar op: <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

De formaliteit van de registratie heeft grote gevolgen, met name wanneer het gebouw wordt verkocht.

Hier vindt u het juiste registratiekantoor:

[http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux de l%E2%80%99enregistrement](http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%E2%80%99enregistrement)

Artikel 16 (Vervreemding) en 20 (Registratie) van de huurovereenkomst.

## 5) Wat is de duur van de huurovereenkomst? Wat zijn de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen?



### a. Algemene opmerking betreffende het begin van de opzegtermijnen

Wanneer de partijen op elk moment kunnen opzeggen, begint de opzegtermijn te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend.

### b. Huurovereenkomst naar gemeen recht

De huurovereenkomst naar gemeen recht wordt afgesloten voor een duur die vrij wordt overeengekomen tussen partijen.

### c. Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats

#### 1° Negen jaar – belangrijkste duur

De huurovereenkomst van **hoofdverblijfplaats** wordt **geacht** afgesloten te zijn voor een duur van **9 jaar**.

Op het einde van deze periode van 9 jaar kunnen zowel de huurder als de verhuurder de overeenkomst opzeggen zonder reden en zonder dat ze een schadevergoeding verschuldigd zijn, op voorwaarde dat ze hun **opzegging betekenen minstens 6 maanden** voor de vervaldag.

Indien geen van beide partijen bij het verstrijken van de periode van 9 jaar de huurovereenkomst opzegt, wordt deze **verlengd** met telkens 3 jaar, volgens dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan, om de drie jaar, de mogelijkheid om de verlengde huurovereenkomst op te zeggen, zonder reden en zonder dat ze een schadevergoeding verschuldigd zijn.

In de loop van de periode van 9 jaar heeft de **verhuurder** in drie gevallen de mogelijkheid om de huurovereenkomst, onder bepaalde voorwaarden, te beëindigen. Deze regels zijn niet dwingend. Bijgevolg kan de **huurovereenkomst het recht van de verhuurder om de overeenkomst in deze drie gevallen te verbreken, uitsluiten of beperken**.

1. De verhuurder mag de huurovereenkomst op elk moment opzeggen om het goed persoonlijk te betrekken, en dit middels opzeggingstermijn van 6 maanden. Om geldig te zijn, moet de opzegging de reden en de identiteit van de persoon die het gehuurde goed persoonlijk en effectief zal betrekken, vermelden.

De persoon die het goed zal betrekken, kan de verhuurder zelf zijn, zijn partner, zijn kinderen, kleinkinderen of adoptiekinderen en de kinderen van zijn partner, zijn voorgeslacht (vader, moeder, grootouders) en dat van zijn partner, zijn broers, zussen, ooms, tantes, neven en nichten en die van zijn partner.

2. Bij het verstrijken van elke periode van drie jaar kan de verhuurder, middels een opzeggingstermijn van 6 maanden, de huurovereenkomst beëindigen met het oog op de uitvoering van bepaalde werkzaamheden, rekening houdend met een aantal voorwaarden.

3. Bij het verstrijken van de eerste of tweede periode van drie jaar kan de verhuurder, zonder reden, de huurovereenkomst beëindigen middels een opzeggingstermijn van 6 maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met 9 of 6 maand huur, afhankelijk van het feit of de opzegging werd betekend bij het verstrijken van de eerste of tweede periode van drie jaar, ten gunste van de huurder.

De **huurder** kan op elk moment vertrekken, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maand. Hij is nooit verplicht zijn opzegging te motiveren.

Tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst moet hij de verhuurder echter een schadevergoeding betalen die overeenkomt met 3, 2 of 1 maand(en) huur, afhankelijk of de huurder vertrekt tijdens het eerste, tweede of derde jaar.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt middels een opzeggingstermijn van 6 maanden omdat hij het goed persoonlijk wenst te betrekken, er werkzaamheden wenst uit te voeren of zelfs zonder reden, kan de huurder een tegenopzegging van 1 maand betekenen, zonder dat hij een schadevergoeding moet betalen, zelfs als de opzegging in de loop van de drie eerste jaren van zijn overeenkomst plaatsvindt.

Het is ook belangrijk de aandacht te vestigen op de bijzondere mogelijkheid van opzegging in de gevallen waarin de huurovereenkomst niet werd geregistreerd (zie punt 4)).

#### *2° Huurovereenkomst van korte duur*

- De partijen kunnen een huurovereenkomst of verschillende opeenvolgende huurovereenkomsten afsluiten voor een **totale duur van maximaal 3 jaar**.
- De huurovereenkomst van minder dan zes maanden neemt een einde bij het verstrijken ervan zonder opzeg. Ze kan niet voortijdig door de ene of andere partij opgezegd worden.
- De huurovereenkomst van meer dan zes maanden kan opgezegd worden door de verhuurder voor persoonlijke bewoning vanaf het einde van het eerste jaar van bewoning. De opzegtermijn bedraagt drie maanden en een vergoeding van één maand huur is aan de huurder verschuldigd.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment door middel van een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding van één maand huur opzeggen.

Indien er bovendien 3 maanden voor de vervaldag geen opzegging werd betekend of indien de huurder het goed blijft bewonen nadat de overeengekomen duur is verstreken, zonder dat de verhuurder zich hier tegen verzet, wordt de initiële huurovereenkomst **verlengd** volgens dezelfde voorwaarden, maar wordt deze beschouwd als afgesloten voor een periode van 9 jaar, te rekenen vanaf het begin van de overeenkomst.

#### *3° Huurovereenkomst van lange duur*

Het is mogelijk een huurovereenkomst van langer dan 9 jaar af te sluiten. Deze huurovereenkomst wordt, in het algemeen, geregeld door dezelfde bepalingen als de bepalingen die van toepassing zijn op een huurovereenkomst van 9 jaar (zie punt c.).

#### *4° Huurovereenkomst voor het leven*

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst af te sluiten voor de duur van het leven van de huurder.

De verhuurder kan een dergelijke huurovereenkomst voor het leven niet vroegtijdig beëindigen, behoudens andersluidende bepalingen in de overeenkomst.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen middels een opzegtermijn van 3 maanden.

#### 5° Studentenwoninghuurovereenkomst

De studentenwoninghuurovereenkomst wordt afgesloten voor een maximale duur van 12 maanden.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst beëindigen op de vervaldag middels een opzegging die minstens 3 maand vóór deze vervaldag betekend wordt.

Op de vervaldag kan de **huurder** de woning verlaten zonder een opzegging te betekenen. Hij kan de huurovereenkomst ook vroegtijdig beëindigen middels een opzegtermijn van 2 maanden. Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur korter of gelijk aan 3 maanden, kan hij deze echter niet vroegtijdig beëindigen.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 237 tot 239 en 256);

Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

Artikel 4 van de huurovereenkomst heeft betrekking op de duur ervan.

De partijen moeten de overeenkomst invullen:

- Ze kiezen de duur van de huurovereenkomst – in geval van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt de huurovereenkomst verondersteld afgesloten te zijn voor minstens 9 jaar;
- Naargelang de gekozen duur vullen de partijen de betrokken rubriek in en kiezen ze de omstandigheden waarin de verhuurder de overeenkomst vroegtijdig kan beëindigen.

#### **6) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de herziening van de huurprijs?**



De partijen kunnen de herziening van de huurprijs overeenkomen tussen de negende en zesde maand die aan het verstrijken van elke periode van drie jaar voorafgaat.

In het kader van een huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen, wanneer de overeenkomst wordt afgesloten, beslissen om af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 240);

Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

In de loop van de huurovereenkomst (en meer bepaald tussen de negende en zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van elke periode van drie jaar) kunnen de partijen overeenkomen de huurprijs te herzien.

Indien de partijen er niet in slagen tot een akkoord te komen, wordt de kwestie aan de rechter voorgelegd. De zaak kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en derde maand die voorafgaat aan het verstrijken van de lopende periode van drie jaar.

Met betrekking tot de huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te verzoeken (art. 6.5 van de huurovereenkomst).

## 7) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de indexatie?



De partijen komen overeen dat de verhuurder de indexatie van de huurprijs wel of niet kan vragen.

Indien de partijen kiezen voor de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs, ziet de formule er als volgt uit:

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



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 224);

Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

De partijen kiezen ervoor om de indexatie van de huurovereenkomst al dan niet toe te staan (art. 5.2 van de huurovereenkomst).

Om de geïndexeerde huur te berekenen:

[http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix\\_consommation/calculateur\\_loyer/](http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/)

(Let erop dat u het Brusselse Gewest kiest)

## 8) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de lasten?



De verhuurder deelt de huurder, voorafgaand aan en ten laatste bij het afsluiten van de huurovereenkomst, de informatie mee met betrekking tot de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten die tot de privatieve en/of de gemeenschappelijke delen behoren die aan de huurder aangerekend zullen worden, door te vermelden indien de bedragen in de zin van lasten op basis van reële kosten (eventueel met storting van periodieke voorschotten) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het bedrag van de lasten ermee gedekt wordt) zullen zijn.

Ook hun berekeningswijze evenals het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen zullen gespecificeerd worden;

Indien de verhuurder bij het afsluiten van de overeenkomst bewust heeft nagelaten volledige en exacte informatie mee te delen met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten, kan de rechter het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten beperken tot het bedrag dat werd meegedeeld voorafgaand aan het afsluiten van de huurovereenkomst.

Elk van de partijen kan de rechter op elk moment vragen om de forfaitaire kosten en lasten te herzien of deze om te zetten naar reële kosten en lasten. De rechter doet met name uitspraak op basis van de evolutie van de reële uitgaven.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 217 en 224);

Beschikbaar op: <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

De partijen bepalen of de lasten overeenkomen met de reële uitgaven of met een forfaitair bedrag dat ze samen bepalen (art. 7 van de huurovereenkomst).

Met betrekking tot de **individuele lasten** nemen de partijen de individuele tellers op (water, gas, elektriciteit, verwarming). Indien er geen individuele teller aanwezig is, bepalen de partijen het bedrag dat de huurder moet betalen en omschrijven ze of deze tussenkomst forfaitair is of overeenkomt met een aandeel in de totale lasten. In het laatste geval bepalen de partijen de factoren die bepalend zijn voor dit aandeel.

Met betrekking tot de **gemeenschappelijke lasten** doen de partijen hetzelfde.

## 9) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de huurherstellingen?



De huurder is verplicht om huurherstellingen uit te voeren, met uitzondering van deze die werden veroorzaakt door veroudering of overmacht. Hij is eveneens verplicht om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

De huurherstellingen en onderhoudswerkzaamheden zijn deze die worden beschreven als veroorzaakt door het gebruik van de plaats.

De verhuurder is verplicht om alle andere reparaties die zich kunnen opdringen, uit te voeren.

De Regering maakt een niet-volledige lijst op van de reparaties en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder of verplicht ten laste van de verhuurder vallen.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 223);

Beschikbaar op: <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>

Lijst van werkzaamheden ten laste van de huurder of de verhuurder:  
Door de regering opgestelde lijst



In de praktijk:

De Regering maakt een voorbeeldlijst op van de werkzaamheden ten laste van elk van de partijen.

De partijen kunnen deze aanvullen.

De partijen bepalen de elementen waarvoor de huurder een onderhoud zal laten uitvoeren, en de periodiciteit ervan. De partijen bepalen eveneens of de huurder met betrekking tot deze onderhoudswerkzaamheden een attest zal moeten voorleggen.

Art. 12 van de huurovereenkomst.

## 10) Wat zijn de regels in het geval van overdracht van het onroerend goed?

A. Tegenwerpelijheid van de huurovereenkomst:

In het geval van overdracht van het gehuurde goed kunnen er twee gevallen in aanmerking genomen worden:

- Ofwel heeft de huurovereenkomst een bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat, wat het geval is wanneer ze geregistreerd is, wanneer ze in een authentieke akte vastgesteld is of wanneer ze een dergelijke datum verworven heeft na het overlijden van een van de partijen: in dat geval is deze huurovereenkomst tegenwerpelijk aan de koper die ze moet naleven.
- Ofwel heeft de huurovereenkomst geen bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat: in dat geval, (i) indien de huurder het goed sinds minder dan zes maanden bewoont, is de koper er niet toe gehouden om de huurovereenkomst na te leven voor zover er een uitzettingsclausule in de overeenkomst voorzien is of (ii) indien de huurder het goed sinds

meer dan zes maanden bewoont, is hij als huurder beschermd die over een aan de koper tegenwerpelijke titel beschikt (namelijk over een huurovereenkomst met een bepaalde datum).

De koper kan evenwel binnen de zes maanden die volgen op de datum van het verlijden van de authentieke akte die de mutatie van eigendom vaststelt, een einde aan de huurovereenkomst maken zonder dat er voorafgaandelijk aan deze datum een opzeg kan betekend worden.

De na te leven opzegtermijn bedraagt eveneens zes maanden.

#### B. Informatierecht

In het geval van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats heeft de huurder bovendien het recht om bij voorrang over de intentie van de verhuurder om het verhuurde goed onderhands te verkopen op de hoogte gebracht te worden. Deze informatie moet aan alle huurders, indien er verschillende zijn, gegeven worden. De informatie moet door middel van aangetekende brief bij de post of via deurwaardersexploot verschaft worden.

### 11) Mogen de partijen gebruik maken van alternatieve manieren om conflicten op te lossen, bijvoorbeeld bemiddeling, arbitrage of verzoening?



Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de **vrederechter** (artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek).

Er bestaan echter andere manieren om een geschil tussen een huurder en verhuurder af te handelen.

Vroeger werd in heel wat typehuurovereenkomsten standaard het gebruik van **arbitrage** opgenomen en werd vaak vooraf al een arbitragekamer aangeduid.

Deze procedure is in werkelijkheid vergelijkbaar met een gerechtelijke procedure en de arbiter(s) beschikt/beschikken in principe over dezelfde bevoegdheden als een rechter. Deze weg is snel en doeltreffend. Men moet wel weten dat deze procedure enerzijds vrij duur is, aangezien de arbiters financieel vergoed worden en er anderzijds geen beroep mogelijk is tegen hun beslissing. De mogelijkheden om de arbitrage-uitspraak teniet te doen zijn overigens beperkt.

De partijen zijn zich niet altijd bewust van de gevolgen daarvan. Daarom **verbiedt** artikel 233, §2 van de Huisvestingscode voortaan om deze clause in de huurovereenkomst op te nemen.

De partijen kunnen echter wel voor deze procedure kiezen **eens er een geschil is ontstaan**.

De Huisvestingscode voorziet voortaan dat de partijen moeten trachten hun meningsverschil in der minne op te lossen (artikel 233, §1).

De partijen kunnen op die manier gebruik maken van bemiddeling of verzoening.

Deze twee procedures, die op vrijwillige basis worden gestart, veronderstellen dat er een derde wordt aangesteld. De rol van deze derde is ietwat verschillend, afhankelijk van het feit of men voor bemiddeling of verzoening kiest.

Meer bepaald:

- De verzoener stelt de partijen – nadat hij ze heeft gehoord – een oplossing voor hun geschil voor;
- De bemiddelaar probeert de partijen dan weer te helpen om zelf tot een oplossing te komen die aansluit bij hun belangen om hun onenigheid af te handelen.



Voor meer informatie, lees:

de Huisvestingscode (artikel 233);

Beschikbaar op: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>



In de praktijk:

De partijen kunnen in de huurovereenkomst geen arbitrageclausule opnemen (en ook niet in een later aanhangsel). Ze kunnen echter wel beslissen om gebruik te maken van arbitrage nadat er tussen hen een geschil is ontstaan.

De huurovereenkomst bepaalt dat de partijen zullen trachten hun geschil in der minne te regelen, door gebruik te maken van de diensten van een bemiddelaar of een eventuele alternatieve procedure om geschillen op te lossen (art. 22 van de huurovereenkomst). Indien dat niet lukt kunnen de partijen hun geschil nog altijd voorleggen aan de vrederechter.