

Bijlage I

BIJLAGE BIJ DE HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

Begripsomschrijvingen :

De **huurovereenkomst naar gemeen recht** (in tegenstelling met de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats) is de term die gebruikt wordt wanneer de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in het gehuurde goed vestigt.

De **verhuurder** is de persoon die de woning te huren geeft (meestal de eigenaar).

De **huurder** is de persoon die de woning huurt (meestal de huurder).

De **opzegging** is de officiële informatie die een persoon aan een andere persoon geeft om een huurovereenkomst te beëindigen.

De **forfaitaire lasten** zijn de lasten waarvan het bedrag in de huurovereenkomst is vastgelegd en maakt niet het voorwerp uit van een latere regularisering. Er vindt geen afrekening plaats. De partijen kunnen dit bedrag in onderlinge overeenstemming wijzigen of iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke lasten.

De **provisionele lasten** zijn de lasten waarvan het bedrag een voorschot op de werkelijke lasten vormt. Aan het eind van elk kwartaal of ten minste eenmaal per jaar wordt een afrekening opgesteld en aan de huurder toegezonden op basis van de werkelijke uitgaven. Indien het totaalbedrag van de voorschotten te hoog is in verhouding tot de kosten van de werkelijke uitgaven, moet de verhuurder het verschil terugbetalen aan de huurder. Indien het totaalbedrag van de voorschotten daarentegen niet voldoende is om de kosten van de werkelijke uitgaven te dekken, moet de huurder het verschil aan de verhuurder betalen.

De **clausule van afstand van verhaal** op de huurder is de clausule die bepaalt dat de verhuurder (of zijn verzekeringsmaatschappij) geen recht van verhaal heeft op de huurder (of zijn verzekering) in het geval van schade als gevolg van een brand. Het is dus de brandverzekering van de verhuurder die de veroorzaakte schade zal vergoeden. De clausule van afstand van verhaal laat niet toe om de goederen van de huurder of zijn aansprakelijkheid ten opzichte van derden te verzekeren.

Aanhef : de discriminatie

De verhuurder kiest de huurder ongehinderd en zonder discriminatie.

Met het oog op een betere transparantie van de huurmarkt moet **elke affiche voor de verhuur, elk bericht in de pers, elke website of elke andere vorm van mededeling aan het publiek over het verhuren van een woning met name het gevraagde huurbedrag bevatten, alsmede informatie over eventuele privélasten en gemeenschappelijke lasten**. Bij gebreke hiervan kunnen de **gemeenten** aan de verhuurder een administratieve boete opleggen van 50 tot 200 euro.

De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van het huurcontract, de **volgende algemene gegevens**, en in voorkomend geval, de desbetreffende bewijsstukken bij de kandidaat-huurder inwinnen:

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° het adres van de kandidaat;
- 4° de geboortedatum of, in voorkomend geval, een bewijs van zijn bekwaamheid om te contracteren;
- 5° de samenstelling van het gezin;
- 6° de burgerlijke stand van de huurder indien hij getrouwd of wettelijke samenwoner is;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat- huurder beschikt;
- 8° het bewijs van de betaling van de laatste drie huurprijzen.

De verhuurder mag geen ander gegeven eisen, tenzij ze een rechtmatig doel heeft en de aanvraag om serieuze redenen in verhouding tot de nagestreefde doestelling wordt gerechtvaardigd.

In het algemeen mag de verhuurder de toegang tot de woning van een kandidaat-huurder niet weigeren op basis van **directe of indirecte discriminatie** op grond van: nationaliteit, vermeend ras, kleur, afstamming, nationale of etnische afkomst, geslacht of verwante criteria zoals zwangerschap, bevalling en moederschap of transseksualiteit en geslachtsverandering, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, godsdienstige of levensbeschouwelijke overtuiging, politieke overtuiging, vakbondsovertuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische kenmerken, sociale afkomst.

UNIA is een onafhankelijke openbare instelling die discriminatie bestrijdt en gelijke kansen bevordert. De kandidaat-huurders die zich gediscrimineerd voelen kunnen contact opnemen met UNIA (<https://www.unia.be> – gratis telefoonnummer 0800 12 800) of met het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen (<http://iqvm-iefh.belgium.be>).

Een verhuurder die schuldig wordt bevonden aan discriminatie kan burgerlijk aansprakelijk worden gesteld. Het slachtoffer van discriminatie kan dus een burgerlijke vordering instellen om de geleden morele schade goed te maken. De vergoeding zal hetzij de werkelijk geleden schade kunnen weergeven, waarvoor de eiser de omvang van de schade dient aan te tonen, hetzij overeenkomen met een forfaitair bedrag van 650 euro of, naar gelang van het geval, 1.300 euro.

De verhuurder kan ook worden gedwongen zijn discriminerend gedrag te staken, eventueel op straffe van een dwangsom. Deze vordering tot staking zal worden ingesteld bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg bij wie de zaak in kort geding aanhangig is gemaakt.

De verhuurder, de pleger van discriminatie, kan onder bepaalde omstandigheden een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een boete van 50 tot 1.000 euro krijgen, bovenop de schadevergoeding voor het slachtoffer.

De non-discrimatieverplichting geldt ook voor vastgoedmakelaars.

1) Verschil tussen een dwingende regel en een aanvullende regel

Een **dwingende** regel is een regel waarvan in de overeenkomst niet kan worden afgeweken. Deze regel is ook van toepassing indien de partijen iets anders hebben bepaald in de overeenkomst.

Het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst bepaalt wanneer een bepaling dwingend is.

Een **aanvullende** regel is een regel waarvan in de overeenkomst kan worden afgeweken.

2) Basiseisen op het gebied van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid

De **basiseisen op het gebied van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid** worden opgenomen in het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22° van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Indien de woning niet aan deze basisvereisten voldoet, kan de huurder, **na ingebrekestelling van de verhuurder**, de zaak aanhangig maken bij de vrederechter en verzoeken om hetzij de noodzakelijke **werkzaamheden uit te voeren**, in voorkomend geval met vermindering van de huurprijs, hetzij de huurovereenkomst te ontbinden ten laste van de verhuurder met schadevergoeding.

Immers, volgens het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen moeten alle woningen voldoen aan **minimale gezondheidscriteria**.

Deze criteria hebben betrekking op :

- 1° de stabiliteit;
- 2° de waterdichtheid;
- 3° de elektriciteits- en gasinstallatie;
- 4° de verluchting;
- 5° de natuurlijke verlichting;

- 6° de sanitaire voorzieningen en de verwarmingsinstallatie;
- 7° de structuur en de afmetingen van de woning, inzonderheid naar gelang van de gezinssamenstelling;
- 8° de doorgangsmogelijkheden op de vloeren en de trappen.

Bovendien mag de woning geen gevaar opleveren voor de **gezondheid van de bewoners**.

Voor het huren of verhuren van een kleine individuele woning (- 28 m²) of een collectieve woning moet de verhuurder beschikken over een **verhuurvergunning** (voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het Departement Wonen van de Waalse Overheidsdienst - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 – of met het gemeentebestuur).

Bovendien is elke woning uitgerust met minstens één **branddetector** in perfecte staat.

3) **Verplichte schriftelijke huurovereenkomst**

Elke huurovereenkomst naar gemeen recht moet schriftelijk worden opgesteld. In dit schrijven moet **ten minste** worden vermeld:

- De **identiteit van de huurder en van de verhuurder**: naam, eerste twee voornamen, geboorteplaats en -datum, woonplaats; indien het een rechtspersoon betreft (bv. een vennootschap, een vastgoedagentschap): benaming, maatschappelijke zetel en bedrijfsnr.
- De **aanvangsdatum** van de huurovereenkomst.
- De **duur** van de huurovereenkomst.
- Het **soort** huurovereenkomst (bv. *huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of studentenhuurovereenkomst*).
- De aanwijzing van alle **gehuurde ruimtes en gehuurde onderdelen van gebouwen**.
- Het **bedrag van de huurprijs, last exclusief**.
- Het bedrag en de aard van de eventuele **gemeenschappelijke lasten**.
- Het bedrag en de aard van de **privatieve lasten** indien ze **forfaitair** zijn.
- De aanwijzing van het **forfaitair** of **provisioneel** karakter van de eventuele privatieve en gemeenschappelijke lasten.
- In het geval van een gebouw met verschillende woningen, indien het bedrag van de lasten niet forfaitair is, de **wijze van berekening van de lasten** en de verrichte verdeling.
- Het bestaan van **individuele of gemeenschappelijke meters**.
- De datum van het laatste **EPB-attest** wanneer het vereist wordt bij het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen, alsook de prestatie-index toegekend aan het verhuurde goed.

De huurovereenkomst moet worden opgesteld **in zoveel exemplaren als er partijen zijn**. Op elk exemplaar wordt het **aantal opgestelde en ondertekende originelen** vermeld. Aan elke partij wordt een **origineel exemplaar** verstrekt. Indien er slechts twee partijen bij de overeenkomst zijn (één huurder en één verhuurder), moet het contract dus in minstens twee exemplaren worden opgesteld, één voor elke partij. In de praktijk zal echter een extra exemplaar nodig zijn, één is bestemd voor de verplichte registratieformaliteit.

4) **Registratie van de huurovereenkomst**

De **verhuurder** dient de huurovereenkomst te registreren bij het **registratiekantoor** van de plaats waar de gehuurde woning zich bevindt. Het registratiekantoor hangt af van de "Federale Overheidsdienst Financiën". De registratie van de huurovereenkomst kan **ter plaatse** gebeuren, **per post**, zelfs elektronisch, **per fax** of **elektronisch** via de applicatie *Myrent*.

De registratie is gratis indien ze voltooid is binnen twee maanden na ondertekening van de huurovereenkomst.

5) Duur en ontbinding (einde) van de huurovereenkomst

A. Algemene opmerking over de vorm van de opzegging en de ingang van de opzegtermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging op elk ogenblik kan worden gegeven, begint de opzeggingstermijn te lopen op de eerste dag van de maand volgend de maand waarin de opzegging wordt gegeven. De opzegging kan betekend worden hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij afgifte in handen van de geadresseerde die het dubbel heeft ondertekend met vermelding van de datum van ontvangst.

B. Huurovereenkomst met een bepaalde duur

De huurovereenkomst eindigt van **rechtswege** (automatisch) wanneer de bepaalde tijd verstreken is: een opzegging is niet vereist om het te beëindigen.

Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten huurovereenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er **wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft**.

C. Huurovereenkomst met een onbepaalde duur

Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt geacht op **maandbasis** te zijn aangegaan.

De huur kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een **opzeggingstermijn van een maand**.

6) Indexering van de huurprijs

Huurindexering is **toegestaan**, indien de partijen dit overeenkomen.

De indexering kan ten vroegste worden aangevraagd op de **verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst** en wordt berekend volgens een wettelijke formule die rekening houdt met de evolutie van de gezondheidsindex:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Aanvangsindexcijfer

De **basishuurprijs** is de aan het begin van de huurperiode overeengekomen huurprijs.

Het **nieuwe indexcijfer** is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het **aanvangsindexcijfer** is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst.

De gezondheidsindex is te vinden op het volgende adres: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

7) Kosten en lasten

In het algemeen wordt niet aangegeven wie van de huurder of verhuurder bepaalde kosten moet betalen.

De kosten en lasten moeten altijd gescheiden zijn van de huurprijs en op een aparte rekening worden vermeld.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** zijn vastgesteld (bijvoorbeeld: een forfaitair bedrag van 75 euro per maand), mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdend met het feit dat de werkelijke kosten en lasten hoger of lager zouden kunnen zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder en de verhuurder kunnen echter te allen tijde aan de vrederechter de herziening van het bedrag van de

forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting van dit forfaitair bedrag in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** zijn vastgesteld, bepaalt de wet dat zij met de werkelijke uitgaven moeten overeenstemmen. De huurder zal provisionele lasten betalen en heeft het recht om van de verhuurder de bewijsstukken van de hem toegezonden facturen op te eisen.

8) Bepalingen betreffende de huurherstellingen

De **verhuurder** moet het gehuurde goed in zodanige staat onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De **huurder** is verplicht in voorkomend geval de verhuurder op de hoogte te stellen van de schade aan het gehuurde goed en van de herstellingen die moeten worden uitgevoerd. De huurder dient tevens de huurherstellingen uit te voeren. De verplichtingen van de huurder inzake huurherstellingen zijn strikt beperkt: geen van de herstellingen die als ten laste van de huurder worden beschouwd, is voor diens rekening wanneer zij uitsluitend door veroudering of overmacht zijn veroorzaakt.

De Regering heeft een voorbeeldlijst opgesteld van de verdeling van de meest voorkomende huurherstellingen tussen de verhuurder en de huurder.

9) Brandverzekering

De huurder is aansprakelijk voor de brand van het gehuurde goed, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

De aansprakelijkheid van de huurder moet door een verzekering zijn gedekt. De partijen hebben de keuze tussen twee mogelijkheden:

- Ofwel sluit de **huurder** een brandverzekering af op het gehuurde goed alvorens het pand te betreden. Hij zal jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies moeten leveren. Indien de huurder dit bewijs niet levert, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dat geval mag hij de kosten aan de huurder doorberekenen. De franchise zal ten laste kunnen komen van de huurder indien hij aansprakelijk is;
- Ofwel sluit de **verhuurder** een verzekering met afstand van verhaal af en levert hiervan het bewijs aan de huurder. De kosten van deze verzekering worden doorberekend aan de huurder. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en zijn aansprakelijkheid ten opzichte van derden.

10) Plaatsbeschrijving

A. Ingaande plaatsbeschrijving

De partijen **moeten** een omstandige ingaande plaatsbeschrijving opstellen, op tegenspraak (d.w.z. samen met de instemming van beide partijen) en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning.

Deze plaatsbeschrijving wordt **gevoegd bij de huurovereenkomst** en wordt ook **aan registratie onderworpen**.

De Regering heeft een standaardmodel van een ingaande plaatsbeschrijving ten indicatieve titel vastgesteld.

B. Uitgaande plaatsbeschrijving

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

11) **Overdracht van het gehuurde goed**

Bij de verkoop van een gehuurd goed is de bescherming van de huurder niet altijd identiek. Het hangt er sterk van af of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste dagtekening** heeft voor de verkoop van het verhuurde goed.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgemaakt door een notaris, heeft altijd een vaste dagtekening. Een schriftelijke onderhandse huurovereenkomst (die niet authentiek is, maar niettemin door de partijen is ondertekend) heeft een vaste dagtekening vanaf de dag van de registratie (zie punt 4), of de dag van het overlijden van een van de ondertekenaars van de huurovereenkomst, of de dag waarop het bestaan van de huurovereenkomst is vastgesteld bij vonnis of bij een akte opgemaakt door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste dagtekening.

Indien de **huurovereenkomst een vaste dagtekening** heeft, is de koper (de nieuwe eigenaar) verplicht de duur van de huurovereenkomst in acht te nemen. Hij kan de huurder derhalve pas aan het einde van de huurovereenkomst doen vertrekken, tenzij in een beding in de huurovereenkomst is bepaald dat de koper in geval van verkoop de mogelijkheid heeft de huurovereenkomst op te zeggen. In dat geval is de oorspronkelijke verhuurder gehouden de huurder een vergoeding te betalen.

Indien de **huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft**, is de koper niet verplicht om de huurovereenkomst na te leven. De koper mag de huurder dus niet vóór het einde van de huurovereenkomst doen vertrekken, tenzij de oorspronkelijke verhuurder in de verkoopsakte een clausule heeft doen opnemen waarbij bepaald wordt dat de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst dient na te leven.

12) **Juridische bijstand en rechtsbijstand**

A. Juridische bijstand

Juridische eerstelijnsbijstand

De juridische eerstelijnsbijstand is bedoeld voor het verstrekken van praktische informatie, juridische informatie of een eerst juridisch advies tijdens een korte consultatie.

Er worden permanenties gehouden in de justitiepaleizen, vrederegerechten en justitiehuisen, alsook bij bepaalde gemeentelijke besturen, OCMW's of VZW's die een juridische dienst hebben. Om de plaats en het tijdstip van de permanenties te weten te komen, is het raadzaam om contact op te nemen met de commissies voor juridische hulp, waarvan de contactgegevens beschikbaar zijn op de volgende website: <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

De juridische eerstelijnsbijstand wordt verleend door **beoefenaars van juridische beroepen**, meestal **advocaten**.

De juridische eerstelijnsbijstand is **gratis** en **toegankelijk voor iedereen**, zonder inkomensvereisten en zonder afspraken.

De juridische tweedelijnsbijstand

De juridische tweedelijnsbijstand maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk een **advocaat aan te stellen** waarvan de prestatiekosten "volledig" (in ruil voor een forfaitair bedrag inclusief administratieve kosten) of, afhankelijk van het inkomen, gedeeltelijk gratis zijn.

De bureaus voor juridische bijstand (B.J.B) zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de toekenningsvoorwaarden, de toekenning van de juridische tweedelijnsbijstand en de aanwijzing van een advocaat. De Bureaus worden georganiseerd door de balies. Om de adressen en dagen

van permanentie van het dichtstbijzijnde bureau voor juridische bijstand te verkrijgen, volgt u de onderstaande link: <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

Het verzoek om juridische bijstand kan worden ingediend hetzij per post bij het Bureau voor juridische bijstand van het betrokken gerechtelijk arrondissement, hetzij door zich rechtstreeks naar het betrokken gerechtelijk arrondissement te begeven.

B. Rechtsbijstand

De **rechtsbijstand** bestaat erin degenen die niet over de nodige inkomsten beschikken om de "gerechtskosten" te dragen, geheel of gedeeltelijk vrij te stellen. Hij verschaft aan de betrokkenen ook kosteloos de tussenkomst van openbare en ministeriele ambtenaren (gerechtshandvaarders, notarissen, ...) alsook de kosteloze bijstand van een technisch adviseur bij gerechtelijke deskundigenonderzoeken.

Rechtsbijstand wordt verleend aan de **personen die aantonen dat hun bestaansmiddelen ontoereikend zijn**. De beslissing van het Bureau voor juridische bijstand waarbij "volledige" (in ruil voor een forfaitair bedrag inclusief administratieve kosten) of gedeeltelijke kosteloze juridische tweedelijnsbijstand wordt verleend, vormt het bewijs voor ontoereikende bestaansmiddelen.

Het verzoek tot rechtsbijstand wordt ingediend bij de rechter die de zaak behandelt of zal behandelen, hetzij inzake huurovereenkomst, de **vrederechter** bij wie de zaak aanhangig zal worden gemaakt of bij wie de zaak reeds aanhangig is gemaakt.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 5 juli 2018 tot vaststelling van de bijlagen voor elke type huurovereenkomsten, de lijst van de energiebesparende werken en de lijst van de rechtspersonen die gemachtigd zijn om de glijdende huurovereenkomst toe te passen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 5 juli 2018.

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE