

Bijlage 4

BIJLAGE BIJ DE MEDEHUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS

Begripsomschrijvingen :

De **medehuurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats** (in tegenstelling met de medehuurovereenkomst naar gemeen recht) is de term die gebruikt wordt wanneer minstens één van de medehuurders zich in het gehuurde goed wil domiciliëren.

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

De **medehuurders** zijn de personen die de woning huren.

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 medehuurders 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-medehuurder inwinnen:

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-medehuurder(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 medehuurders indien zij getrouwd of wettelijke samenwoner zijn;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat- medehuurders beschikken;
- 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://igvm-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-discriminatieverplichting 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 woonbaarheid

De **basiseisen op het gebied van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid** 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, kunnen de medehuurders, **na ingebrekestelling van de verhuurder**, de zaak aanhangig maken bij de **vrede rechter** 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 en medehuurpact

Elke medehuurovereenkomst moet schriftelijk worden opgesteld. In dit schrijven moet **ten minste** worden vermeld:

- **De identiteit van de medehuurlers 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 **provisieel** 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. In de praktijk zal echter een extra exemplaar nodig zijn, één is bestemd voor de verplichte registratieformaliteit.

De medehuurlers zijn **solidair** gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Dit betekent dat indien één of meer medehuurlers hun verplichtingen niet nakomen, de andere medehuurlers verplicht zijn deze verplichtingen na te komen.

Uiterlijk op de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst wordt een **medehuurpact** gesloten tussen de medehuurlers die hun wederzijdse rechten en verplichtingen bepaalt. Het medehuurpact regelt minstens:

- De verdeling van de huurprijs tussen medehuurlers wanneer ze niet in de huurovereenkomst wordt voorzien;

- De verdeling van de gemene, privatieve, forfaitaire of provisionele lasten tussen medehuurers;
- De inventaris van de roerende goederen met vermelding van hun eigenaar;
- De modaliteiten voor het sluiten van de bevoorradingscontracten betreffende de lasten;
- De modaliteiten voor het sluiten van de verzekeringscontracten betreffende het verhuurde goed;
- De modaliteiten betreffende de aankomst, het vertrek en de vervanging van een medehuurer;
- De voorwaarden voor de stelling en de vrijgave van de huurwaarborg;
- De modaliteiten betreffende de oplossing van conflicten tussen medehuurers.

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuurer sluiten de partijen een aanhangsel bij de huurovereenkomst die moet worden geregistreerd door de nieuwe medehuurer. De medehuurer sluiten ook een aanhangsel bij het medehuurpact en de plaatsbeschrijving.

4) Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurer 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.

Het ontbreken van registratie van de huurovereenkomst kan gevolgen hebben voor de ontbinding van de huurovereenkomst door de medehuurers (zie punt 5.B) 2 en 3 en 5 C)).

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 van 9 jaar

Algemeenheden

Elke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats heeft een looptijd van 9 jaar, tenzij de partijen uitdrukkelijk een huurovereenkomst van korte duur of een huurovereenkomst voor het leven zijn aangegaan (zie C. en E. infra). Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

De huurovereenkomst eindigt op de normale vervaldatum, en dit zonder motief en zonder dat de partijen een vergoeding hoeven te betalen, op voorwaarde voor de verhuurer om een opzegging te geven van minstens 6 maand vóór de vervaldag en voor alle medehuurers om een opzegging van minstens 3 maanden voor de vervaldag te sturen.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar noch de verhuurer, noch alle medehuurers een opzegging hebben gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd (vernieuwd) voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst op dezelfde wijze te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

Beëindiging mogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurer

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de huurovereenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

a) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner, zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner, bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner.

b) De verhuurder kan bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode (periode van 3 jaar) en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de huurovereenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden.

c) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode (periode van 3 jaar) mag de verhuurder de huurovereenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de medehuurders.

d) Wanneer **minstens de helft van de medehuurders** die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huur een einde stellen mits een opzegging van zes maanden en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

2. Beëindiging door een medehuurder

De medehuurder die wenst zich vóór de vervaldatum van de huurovereenkomst van zijn verplichtingen te bevrijden, betekent een **opzegging van drie maanden** gelijktijdig aan de verhuurder en zijn medehuurders.

Na deze periode van drie maanden wordt de medehuurder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurders hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de uitgaande medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

3. Beëindiging door alle medehuurders

Alle medehuurders mogen op elk ogenblik de huurovereenkomst beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden en de betaling aan de verhuurder van een vergoeding die gelijk is aan drie, twee of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer alle medehuurders een einde maken aan de huurovereenkomst, moet de opzegging door elke onder hen ondertekend worden.

Er bestaat een speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats niet geregistreerd is (zie punt 4). Alle medehuurders mogen het gehuurde goed op elk ogenblik, zonder opzeg noch vergoeding, verlaten, indien en slechts indien een voorafgaandelijke ingebrekestelling van de verhuurder om de huurovereenkomst binnen een maand te registreren zonder gevolg is gebleven.

C. Huurovereenkomst met een korte duur

De partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of drie verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur **van niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag van de huurovereenkomst, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin van de overeenkomst te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar (d.w.z. het wordt een huurovereenkomst van 9 jaar).

Vanaf het tweede jaar van de huurovereenkomst kan de verhuurder de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden en de betaling aan de medehuurders van een vergoeding gelijk aan 1 maand huur, en dit voor persoonlijke of familiale bewoning van het gehuurde goed (bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad).

Alle medehuurders mogen op elk ogenblik de huurovereenkomst beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden en de betaling aan de verhuurder van een vergoeding die gelijk is aan 1 maand huur.

Er bestaat een speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats niet geregistreerd is (zie punt 4). Alle medehuurders mogen het gehuurde goed op elk ogenblik, zonder opzeg noch vergoeding, verlaten, indien en slechts indien een voorafgaandelijke ingebrekestelling van de verhuurder om de huurovereenkomst binnen een maand te registreren zonder gevolg is gebleven.

De medehuurder die wenst zich vóór de vervaldatum van de huurovereenkomst van zijn verplichtingen te bevrijden, betekent een opzegging van drie maanden gelijktijdig aan de verhuurder en zijn medehuurders.

Na deze periode van drie maanden wordt de medehuurder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurders hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de uitgaande medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

Wanneer minstens de helft van de medehuurders die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huur een einde stellen mits een opzegging van zes maanden en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

D. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 5), B), met dien verstande dat de vergoeding die de verhuurder moet betalen wanneer hij de huurovereenkomst zonder motief beëindigt bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode wordt vastgesteld op drie maanden huur.

E. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

De medehuurders kunnen de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

6) Indexering van de huurprijs

Indien niet uitdrukkelijk uitgesloten, is huurindexering toegestaan, mits de huurovereenkomst geregistreerd is.

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:

Basishuurprijs X nieuw indexcijfer

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>

Indien de verhuurder de huurindexatie aanvraagt na de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, zal de indexering voor het verleden slechts gelden gedurende de 3 maanden die maximaal voorafgaan aan dat van het verzoek.

7) Herziening van de huurprijs

Het is mogelijk om onder bepaalde voorwaarden de huurprijs te herzien, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op **het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de verhuurder als de ander partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : **tussen de 9de en 6de maand** die het einde van een driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

- a) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- b) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

8) Kosten en lasten

In het algemeen wordt niet aangegeven wie van de medehuurlers of verhuurder bepaalde kosten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** moet door de verhuurder betaald worden en kan dus in geen geval aan de medehuurlers aangerekend worden.

De andere 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 medehuurlers 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 medehuurlers zullen provisionele kosten betalen en hebben het recht om van de verhuurder de bewijsstukken van de hem toegezonden facturen op te eisen.

9) 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 **medehuuders** zijn 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 medehuuders dienen tevens de huurherstellingen uit te voeren. De verplichtingen van de medehuuders inzake huurherstellingen zijn strikt beperkt: geen van de herstellingen die als ten laste van de medehuuders worden beschouwd, zijn voor hun rekening wanneer zij uitsluitend door veroudering of overmacht zijn veroorzaakt.

Deze bepalingen zijn dwingend.

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

10) Brandverzekering

De **medehuuders** zijn aansprakelijk voor de brand van het gehuurde goed, tenzij zij bewijzen dat de brand buiten hun schuld is ontstaan.

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

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

11) Plaatsbeschrijving

A. Ingaande plaatsbeschrijving

De partijen **moeten** een omstandige ingaande plaatsbeschrijving opstellen, op tegenspraak (d.w.z. samen met de instemming van alle 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.

12) Overdracht van het gehuurde goed

Bij de verkoop van een gehuurd goed is de bescherming van de medehuurders 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 vóór de verkoop van het gehuurde goed zal de koper alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste dagtekening heeft** vóór de vervreemding van het gehuurde goed (d.w.z op het ogenblik van de verkoop van het gehuurde goed), zijn er twee mogelijkheden :

- a) ofwel bewonen de medehuurders het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding;
- b) ofwel bewonen de medehuurders het goed sinds minstens 6 maand. De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder (dat wil zeggen dat hij de oorspronkelijke verhuurder vervangt in zijn rechten en verplichtingen). De koper kan de huurovereenkomst echter onder de in punt 5) B bedoelde voorwaarden binnen drie maanden na de verkoop van het goed beëindigen, mits de medehuurders daarvan in kennis worden gesteld met inachtneming van een opzegging van drie maanden. 1.

13) 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, vredegerechten en justitieuizen, 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 (gerechtsdeurwaarders, 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