

Bijlage 1**HUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Teneinde partijen te helpen en om volledig te zijn, omvat het niet alleen de clausules voortvloeiend uit het decreet maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en die niet-gereguleerde voorwerpen betreffen.

TUSSEN

A. De verhuurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de verhuurder(s)):

De heer.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats).....

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

EN

B. De huurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de huurder(s)):

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

(In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de huurder onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft).

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (postcode, plaats).....

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....

en dat bestaat uit (precieze beschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van..... (gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

De huurder verklaart het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als woning gebruikt wordt.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de huurder, die het aanvaardt, verboden zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gehuurde goed. De verhuurder verklaart dat dit verbod gemotiveerd wordt om de volgende redenen:

.....

.....

De huurder is woonachtig te.....(adres, nummer).

4. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

4.1. Duur

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van, die ingaat op.....

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege na afloop van haar termijn.

- Als de huurder evenwel het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd
 - voor eenzelfde duur
 - voor een onbepaalde duur
 - voor ...
- Geen enkele stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst zal toegelaten worden.

4.2. Vervroegde opzegging

a) Door de verhuurder

Partijen komen overeen:

- dat de vroegtijdige opzegging door de verhuurder niet mogelijk is
- dat de vervroegde opzegging door de verhuurder onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

.....

.....

b) Door de huurder

Partijen komen overeen:

- dat de vroegtijdige opzegging door de huurder niet mogelijk is.
- dat de vervroegde opzegging door de huurder onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

.....

.....

5. Huurprijs (lasten niet inbegrepen)

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huur wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse huurprijs vanEUR.

De huurprijs moet elke maand uiterlijk op.....van de lopende maand door overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder betaald worden.

5.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 5.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan:

Basishuurprijs x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

5.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

6. Kosten en lasten

6.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

6.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....
 Nr.gasmeter..... EAN-code
 Nr. elektriciteitsmeter..... EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarving ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

- het gas ten belope van bijdrage forfaitair bedrag
 bijdrage forfaitair bedrag

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
 de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
 Andere:

6.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).
 Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
 de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
 het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is voor rekening van (de gekozen optie aankruisen):

- de verhuurder
 de huurder

7.2. Andere

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

8. Waarborg

Teneinde zijn verplichtingen na te komen, stelt de huurder een waarborg in de volgende vorm:

.....

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en wordt ook aan een registratie onderworpen.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

9.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

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

10. Onderhoud

10.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen komen overeen te verwijzen naar een onvolledige lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen.

Indien partijen niet overeenkomen te verwijzen naar bovenvermelde lijst die niet verbindend is, komen ze overeen dat:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de huurder

zijn:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de verhuurder zijn:

.....

10.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudsattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

10.3. Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

10.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

11. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

12. Overdracht

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

13. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

14. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

15. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

De verhuurder sluit een verzekering "afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af en levert het bewijs daarvan aan de huurder. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

17. Woonplaatskeuze

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op het volgende adres, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

18. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

.....

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

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De huurder(s)

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE