

Bijlage 2**HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS**

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 de 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 (naam en 2 eerste 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 (postcode, 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 schrijver de verhuuder 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 omschrijving 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 hoofdverblijfplaats gebruikt wordt.

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

4. Duur en vervroegde opzeg van de huurovereenkomst

4.1. Kortlopende huurovereenkomst (d.w.z. met een duur gelijk aan of korter dan 3 jaar)

A. Duur:

De huurovereenkomst is gesloten voor een duur van, met aanvang op.....en eindigend op..... .

De huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Partijen mogen de kortlopende huurovereenkomst in onderlinge overeenstemming en onder dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs onverminderd de indexering, verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk geschieden. De huurovereenkomst kan twee keer verlengd worden voor zover de opeenvolgende contracten geen gecumuleerde duur hoger dan drie jaar hebben.

Bij ontstentenis van een tijdig berekende opzegging of indien de huurder ondanks de door de verhuurder gegeven opzegging het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huur wordt gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke kortlopende huur in werking is getreden, behalve in de in het vorige lid bedoelde gevallen. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten, onverminderd de indexering en de gronden van herziening.

B. Vroegtijdige opzeg:

a) Door de verhuurder

De verhuurder mag de huurovereenkomst op elk ogenblik na het eerste huurjaar mits een opzegging van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs beëindigen onder de volgende cumulatieve voorwaarden :

- om de woning persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de opgaande of in de neerdalende lijn, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn en die van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
- de verhuurder moet de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder in de opzegging vermelden;
- op verzoek van de huurder moet de verhuurder binnen een termijn van twee maanden deze band van verwantschap bewijzen; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
- de bewoning door de in de opzegging bedoelde persoon moet gedurende minstens twee jaar werkelijk zijn en uiterlijk één jaar na het vrijgeven van het goed beginnen.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

b) De huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs.

4.2. Negenjarige huurovereenkomst**A. Duur**

De huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op.....en eindigend op..... .

De huurovereenkomst eindigt na afloop van deze periode mits een opzegging die ten minste zes maanden voor de vervaldag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervaldag door de huurder wordt betekend.

Indien binnen de in het eerste lid bedoelde termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering en de gronden van herziening.

B. Vroegtijdige opzeg*a) Door de verhuurder*

- Voor persoonlijk gebruik:

De huurovereenkomst kan door de verhuurder opgezegd worden mits een schriftelijke opzegging zes maanden van tevoren onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- te allen tijde indien het goed door de verhuurder zelf wordt betrokken of door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, de bloedverwanten in de neerdalende lijn of in opgaande lijn, door diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad; of bij het verstrijken van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in geval van bewoning door bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad.
- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit vermelden van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder;
- op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap binnen twee maanden bewijzen; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
- de bewoning door de persoon bedoeld in de opzegging moet gedurende twee jaar werkelijk zijn en moet uiterlijk één jaar na de teruggave van het goed beginnen.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

- Voor werken:

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met een schriftelijke opzegging gegeven zes maanden van tevoren onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode; of uitzonderlijk te allen tijde wanneer de verhuurder over verschillende woningen in eenzelfde gebouw beschikt, kan hij verschillende huurovereenkomsten beëindigen mits een opzegging van zes maanden voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar opgezegd wordt;
- de werken moeten bovendien worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het gehuurde goed, ze moeten worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en moeten meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed of, indien het gebouw waarin de woning gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, moeten de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle woningen die van de werkzaamheden ongerief hebben;

- de werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder;
- op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem binnen twee maanden na de aanvraag, ofwel de stedenbouwkundige vergunning die hem is toegekend, ofwel, een uitvoerig bestek, ofwel een beschrijving van de werken vergezeld van een gedetailleerde raming van de kosten ervan, ofwel een ondernemingscontract mede te delen ; anders kan de huurder om de nietigheid van de opzegging verzoeken. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd.

▪ Ongemotiveerde opzegging:

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode;
- mits een schriftelijke opzegging van zes maanden;
- mits de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of aan zes maanden huurprijs naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst op ieder moment tegen opzeggen met één maand beëindigen. De huurder is dan geen vergoeding, zoals voorzien in het vorige lid, verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de gronden voor de oorspronkelijke opzegging en voor de betaling van de eventuele schadevergoedingen.

5. Huurprijs (excl. lasten)

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur vanEUR.

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

5.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huurovereenkomst 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, voor zover de huurovereenkomst geregistreerd is.

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.

5.4 Periodieke herziening van de huurprijs voor een negenjarige huurovereenkomst

Partijen zullen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan onder de voorwaarden bedoeld in artikel 58 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

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:

De 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:

de verwarming ten belope van bijdrage forfaitair bedrag

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <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"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | 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..... ;
- 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.

Opgelet: Bij gebrek aan overeenstemming kan iedere partij te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van 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

Ter nakoming van zijn contractuele verplichtingen komen de huurder en verhuurder overeen dat de huurder een huurwaarborg stelt.

De huur heeft de keuze (schrappen wat niet past):

➤ OFWEL

De huurder stort een waarborg ten bedrage van € (maximum twee maanden huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op zijn naam. De interest wordt ten gunste van de huurder gekapitaliseerd.

De verhuurder heeft een pandrecht op de activa van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder (*huur- of lastenachterstanden, huurschade, ...*);

➤ OFWEL

De huurder bekomt van de bank, waar zijn vervangings- of beroepsinkomsten gestort worden, een bankwaarborg ten bedrage van € (maximum drie maanden huishuur). De bank stelt zich borg voor dat bedrag ten aanzien van de verhuurder. De huurder betaalt het bedrag van de bankwaarborg ten behoeve van de bank af in vaste maandelijkse schijven tijdens de duur van de huur met een maximum duur van drie jaar.

Eenmaal de huurder de huurwaarborg volledig samengesteld heeft, brengt de huurwaarborg rente op.

Het is de huurder verboden de waarborg te bestemmen voor de betaling van de huurprijzen of van de lasten.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. 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 moeten de lijst van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen, in acht nemen.

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. Onderverhuuring

De onderverhuuring 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 laten 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 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. 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.

Bij gebrek aan registratie van de huurovereenkomst zijn de opzegtermijnen en de in punt 4 voorziene vergoeding die ten laste is van de huurder, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling tot registratie van de huurovereenkomst, die bij aangetekend schrijven hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij afgifte in handen van de verhuurder die het dubbel heeft ondertekend met vermelding van de datum van ontvangst, door de huurder aan de verhuurder is gericht, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

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.

: 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, §22, 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 Sportinfrastructuur,

V. DE BUE