

Bijlage 3**MEDEHUUROVEREENKOMST 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 maar 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 (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 medehuurders

Medehuurder 1 :

DE HEER.....

Mevr.....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 2 :

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 3 :

M.....

(Mevr.).....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 4 :

De heer.....

Mevr.....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Belgisch Staatsblad d.d. 31-08-2018

<http://www.emis.vito.be>



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

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de medehuuders die het goed aanvaarden 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 medehuuders verklaren 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 medehuuders verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

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

.....

.....

De medehuuders zijn woonachtig te(adres, nr.).

4. Medehuurpact

De medehuurders bevestigen dat ze op.....(uiterlijk op de datum van dit contract) een medehuurpact hebben gesloten.

5. Solidariteit

De medehuurders zijn solidair gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst.

6. Duur en vervroegde opzeg van de huurovereenkomst

6.1 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. Een opzeg van één maand gegeven door de verhuurder aan het geheel van de medehuurders of een door elk van de medehuurders ondertekende opzeg van één maand gegeven aan de verhuurder moet evenwel betekend worden.

- Als de medehuurders evenwel het goed blijven 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.

6.2 Vroegtijdige opzeg

a) Door de verhuurder

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 in de vormen en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

b) Door een medehuurder

Een medehuurder kan zijn verplichtingen beëindigen waarbij hij gelijktijdig de verhuurder en de andere medehuurders in kennis stelt van een opzegging van drie maanden.

Na de 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 medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurdens van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

Bij elke vertrek van een medehuurder stellen de medehuurdens een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de vertrekkende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

c) Door het geheel van de medehuurdens

de vervroegde opzegging door het geheel van de medehuurdens is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

.....

7 De aankomst van een nieuwe medehuurder

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuurder sluiten de partijen een aanhangsel bij de huurovereenkomst, dat bij de nieuwe medehuurder geregistreerd moet worden.

De medehuurdens stellen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de intrekende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

De medehuurdens sluiten een aanhangsel bij de medehuurpact af.

8 Huurprijs (lasten niet inbregpen)

8.1. 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 per overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder betaald worden.

8.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 8.2. 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.

8.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de medehuurlers 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.

9 Kosten en lasten

9.1. 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 medehuurlers een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan laatstgenoemden of aan hun 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.

9.2. 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 medehuurlers. 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 medehuurlers komen tegemoet in de kosten van:

<input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> distributie van warm water ten belope van.....	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> elektriciteit ten belope van	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> stadswater ten belope van.....	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 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:

9.3. 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 medehuurders in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR 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..... ;
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

10. Belastingen en taksen

10.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de medehuurders.

10.2. 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 medehuurders.

11. Waarborg

Teneinde hun verplichtingen na te komen, stellen de medehuurders een waarborg in de volgende vorm:

.....
.....

Belgisch Staatsblad d.d. 31-08-2018

http://www.emis.vito.be



12. Plaatsbeschrijving

12.1. 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 moet geregistreerd zijn.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving worden de medehuurlers 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.

12.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De medehuurlers moeten na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen hebben, 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.

13. Onderhoud

13.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de medehuurlers of de verhuurder

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

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 medehuurlers

zijn:

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

.....

13.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat ze ermee belast werden, zullen de medehuurlers, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zullen ze op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de medehuurlers 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.

13.3. Informatieverplichting door de medehuurlers

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

13.4. 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, moeten de medehuurlers die gedogen, welke ongemakken hen daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zouden ze 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 ze het genot hebben moeten derven.

Indien de herstellingen of de energiebesparende werken van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de medehuurlers, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huurovereenkomst doen ontbinden.

14. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurlers

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

15. Onderverhuring

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

16. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moeten de medehuurlers affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen laten aanplakken. Ze moeten bovendien de kandidaat-huurlers 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 verhuurler 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 medehuurlers te worden overeengekomen waarbij ze minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan worden gebracht.

17. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

□ De medehuuders sluiten een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Ze leveren jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de medehuuders het bewijs van de betaling van de premies niet leveren 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 medehuuders een clausule van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de medehuuders. De franchise kan ten laste komen van de medehuuders indien ze aansprakelijk zijn.

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

18. Registratie van de huurovereenkomst

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

In afwijking van het eerste lid is de registratie van het aanhangsel bij het contract ten gevolge van de vervanging van een medehuuder ten laste van de nieuwe medehuuder.

19. Woonplaatskeuze

De medehuuders verklaren, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op de volgende adressen, tenzij ze na hun vertrek de verhuurder in kennis hebben gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

20. 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 medehuuders

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. Plaatsbeschrijving.
3. Medehuurpact.

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