

**Bijlage 4****MEDEHUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF**

## Belangrijke opmerking

Het volgende model werd door de Waalse Regering opgesteld overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief en niet-bindend model. Om de partijen te helpen en om volledig te zijn, bevat hij niet alleen de uit het decreet voortvloeiende clausules maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar betrekking hebben op niet-gereguleerde onderwerpen.

TUSSEN

**A. De verhuurder**

Indien het een natuurlijke persoon betreft (naam en 2 eerste voornamen van de verhuurder(s))  
:

M.

De heer/mevr.:

Burgerlijke stand :

Geboortedatum en -plaats : .....

Woonachtig

Indien het een rechtspersoon betreft (vennootschapsnaam van de rechtspersoon) :  
.....

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te (postcode, gemeente)

(Adres, nr)

En waarvan het ondernemingsnummer is

\*Het ondernemingsnummer werd nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

Vertegenwoordigd door

In de hoedanigheid van

EN

**B. De medehuurders**

Medehuurder 1 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand\*

Geboortedatum en -plaats :

.....

Woonachtig

Medehuurder 2 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand\*

Geboortedatum en -plaats :

.....

Woonachtig

Medehuurder 3 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand\*

Geboortedatum en -plaats :

.....

Woonachtig

Medehuurder 4 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand\*

Geboortedatum en -plaats :

.....  
 ....

Woonachtig

\* In geval van wijziging van de burgerlijke stand tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, met name na een huwelijk, moet de medehuurder de verhuurder daarvan onverwijld per aangetekende brief op de hoogte brengen, in voorkomend geval met vermelding van de volledige identiteit van de echtgenoot.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

### 1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt het goed aan de medehuurders die het aanvaarden. Dit goed is gelegen (postcode, gemeente, adres, straatnummer waar de gehuurde woning gelegen is aangeven) :

.....  
 en met inbegrip van (alle bij de huurovereenkomst behorende ruimten vermelden: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder, ...) :

### 2. Energieprestatiecertificaat

Voor het gehuurde goed werd er een energiecertificaat opgemaakt op : ..... met een behaalde energieprestatieindex van : .....(A+, B, C, D, E, F, G of H aangeven).

### 3. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats ..... is, ..... aangezien dhr.(mevr.).....(naam,voornaam),dhr.(mevr.).....  
 .....(naam,voornaam),dhr.(mevr.).....(naam, voornaam), dhr.(mevr.)..... (naam, voornaam) er zijn/haar (hun) hoofdverblijfplaats vestigen met instemming van alle medehuurders en de verhuurder.

Het is voor de medehuurders verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere medehuurders en de verhuurder.

### 4. Medehuurpact

De medehuurders beweren dat zij een medehuurpact afgesloten hebben op ..... (ten laatste op de datum van deze overeenkomst).

## 5. Solidariteit

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

## 6. Duur en vroegtijdige opzegging van de huurovereenkomst

### 6.1. Huurovereenkomst van korte duur (voor een duur gelijk aan of korter dan 3 jaar)

#### A. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van ..... die ingaat op ..... en die eindigt op.....

De huurovereenkomst wordt beëindigd mits de verhuurder of alle medehuurders ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur een opzegging betekent.

De partijen kunnen de kortetermijnhuurovereenkomst in onderling overleg verlengen tegen dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering. Een dergelijke verlenging moet schriftelijk worden vastgelegd. De huurovereenkomst mag tweemaal worden verlengd, mits de opeenvolgende contracten samen niet een looptijd hebben van meer dan drie jaar.

Behalve in vorig lid bedoelde gevallen, bij gebrek aan een tijdig betekende opzegging of indien, ondanks de opzegging betekend door de verhuurder, de medehuurders het goed blijven bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten, behoudens indexering en gronden voor herziening.

#### B. Vroegtijdige opzegging

##### a) Door de verhuurder

- De verhuurder mag de huurovereenkomst na het eerste huurjaar te allen tijde beëindigen, mits een opzegging van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs, onder de volgende cumulatieve voorwaarden :
  - met het oog op de bewoning van het goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande en neergaande lijn, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad ;
  - de verhuurder dient in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de verhuurder met de persoon die de woning zal betrekken te vermelden ;
  - op verzoek van de medehuurders dient de verhuurder binnen twee maanden de band van verwantschap te bewijzen, zo niet kunnen de medehuurders 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 persoon bedoeld in de opzegging moet gedurende twee jaar effectief zijn en uiterlijk een jaar na het daadwerkelijke 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, hebben de medehuurlers recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huurprijs.

- Wanneer minstens de helft van de medehuurlers die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huurovereenkomst een einde maken 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 alle medehuurlers*

De huurovereenkomst kan te allen tijde door alle medehuurlers opgezegd worden met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan één maand huurprijs.

*c) Door één medehuurder*

Een medehuurder kan een einde maken aan zijn verplichtingen mits een gelijktijdige betekening van drie maanden aan de verhuurder en de andere medehuurlers.

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 medehuurlers 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 medehuurlers van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

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

## **6.2. De huurovereenkomst van negen jaar**

### **A. Duur**

De huurovereenkomst wordt voor de duur van negen jaar gesloten, die ingaat op ..... en die eindigt op .....

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een opzegging die ten minste zes maanden voor de vervaldag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervaldag door de medehuurders wordt betekend.

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

## B. Vroegtijdige opzegging

### a) Door de verhuurder

- De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden beëindigd met inachtneming van een opzegging die zes maanden op voorhand schriftelijk betekend wordt, onder de volgende cumulatieve voorwaarden :
  - te allen tijde indien de verhuurder het goed persoonlijk en werkelijk betreft of laat betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en 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, indien bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed betrekken ;
  - de verhuurder dient in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de verhuurder met de persoon die de woning zal betrekken te vermelden ;
  - op verzoek van de medehuurders moet de verhuurder deze band van verwantschap binnen twee maanden bewijzen; zo niet kunnen de medehuurders 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 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, hebben de medehuurders 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 zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn gegeven door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed 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, hebben de medehuurders 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.
  - 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 het geheel van de medehuurders*

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, kunnen de medehuurderd op hun beurt de huurovereenkomst op ieder moment tegen opzeggen met één maand beëindigen. De medehuurders zijn in dat geval de vergoeding bedoeld in vorig lid niet schuldig. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de gronden voor de oorspronkelijke opzegging en voor de betaling van de eventuele schadevergoedingen.

*c) Door een medehuurder*

Een medehuurder kan zijn verplichtingen beëindigen waarbij hij gelijktijdig de verhuuder 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 medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

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

## **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 medehuurders stellen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de intrekende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

De medehuurders sluiten een aanhangsel bij de medehuurpact af.

## **8. Huurprijs (lasten niet inbregpen)**

### **8.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten**

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

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



## 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 medehuurders 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 medehuurders 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 medehuurders. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....

Nr.gasmeter.....

Nr. elektriciteitsmeter.....

EAN-code .....

EAN-code .....

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

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

De medehuurders komen tegemoet in de kosten van:

- |  |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarming 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"/> |
| <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 .....

### 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 <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.

## 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

Met het oog op de inachtneming van hun verplichtingen komen de verhuurder en de medehuurders overeen dat de medehuurders een huurwaarborg samenstellen.

De medehuurders hebben de keuze (schrappen wat niet past):

➤ OFWEL

De medehuurder storten een waarborg ten bedrage van € .....,..... (maximum twee maanden huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op hun naam. De interest wordt ten gunste van de medehuurders 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 medehuurders bekomen van de bank, waar hun 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 medehuurders betalen 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.

Enemaal de huurwaarborg volledig samengesteld is, brengt de huurwaarborg rente op.

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

## 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 medehuurders 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 verhuurler**

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.

### **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 boiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,... en zullen ze op verzoek van de verhuurler een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurler 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 medehuurders, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huurovereenkomst doen ontbinden.

#### **14. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurders**

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 medehuurders 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 verhuurder.

#### **16. Aanplakkingen - bezoeken**

In geval van verkoop van het gehuurde goed.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moeten de medehuurders affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen laten aanplakken. Ze moeten bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdens .....uur (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 medehuurders 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 medehuurders 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 medehuurders 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 medehuurders een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen

aan de medehuurlers. De franchise kan ten laste komen van de medehuurlers indien ze aansprakelijk zijn.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " op .....voor een bedrag van .....EUR af. en levert het bewijs daarvan aan de medehuurlers. De kosten van die verzekering wordt aan de medehuurlers doorberekend. De medehuurlers 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.

Bij gebrek aan registratie van de huurovereenkomst zijn de opzegtermijnen en de in punt 6 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.

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

### **19. Woonplaatskeuze**

De medehuurlers 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.

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

### **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 medehuurlers

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
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 Sportinfrastructuren,

V. DE BUE