

Bijlage 10**GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST**

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Waalse Regering in uitvoering van artikel 85 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Dit is een indicatief en niet-bindend model voor de partijen die een ander model kunnen kiezen. 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 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:.....

.....

hier vertegenwoordigd door

Die handelt als:

.....
 Indien het ondernemingsnummer nog niet toegekend is, geef op:

Ondergetekende (naam en eerste 2 voornamen) ...

Geboren te ... (plaats van geboorte), op ... (geboortedatum)

Met woonplaats te ... (postcode, plaats, adres, nr.)

Verklaart dat ... (benaming rechtspersoon) nog geen ondernemingsnummer
 gekregen heeft.

EN :

B. De huurder

Maatschappelijke benaming van de rechtspersoon die bij besluit van de Waalse Regering
 gemachtigd is om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst

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:.....

.....

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).

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat huidige huurovereenkomst een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats is, gesloten met het oog op de bewoning van het gehuurde goed door volgende begunstigde, onderhuurder genoemd:

De heer
De heer/Mevr.:
Geboortedatum en -plaats :
Wonende te.....
.....

De door de huurder beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen zijn de volgende:

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

De huurder houdt de verhuurder op de hoogte van de verwezenlijking van de doelstellingen door de huurder voorafgaandelijk aan de termijnen voorzien in punt 12 van deze overeenkomst voor de afstand van het huurcontract, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privésfeer van de onderhuurder.

4. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

4.1. Duur:

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van(maximum drie jaar), die ingaat op..... en eindigt op

De huurovereenkomst wordt beëindigd als de afstand van de huurovereenkomst voorzien in punt 12 van deze overeenkomst niet plaats heeft kunnen vinden binnen de zes maanden voorafgaand aan het derde jaar van de huurovereenkomst.

4.2. Vervroegde opzegging

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

5. Huurprijs (lasten niet inbregpen)

5.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

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 Algemene bepalingen

6.1.1. 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.

6.1.2. 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:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Water : Nummer... | Code..... |
| Gas : Nummer... | Code..... |
| Elektriciteit : Nummer... | Code..... |
| Verwarming : Nummer... | Code..... |
| Andere Nummer... | 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 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

6.1.3. 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 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 huurder stort een waarborg ten bedrage van € (maximum twee maanden

huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op zijn naam. Deze rente wordt 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,...)

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 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. Dit wordt bij huidige huurovereenkomst gevoegd.

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 onderhoudattest 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

Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de huurder aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd in punt 3, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de huurder door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn. Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder

van de verhuurder wordt.

De verhuurder kan zich niet tegen het overdragen van deze huurovereenkomst verzetten.

13. 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.

14. 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 medehuurders. 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.

15. Registratie van de huurovereenkomst

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

16. 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

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 Sportinfrastructuur,

V. DE BUE