

**HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELD OF ONGEMEUBELD APPARTEMENT
BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER**

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s)) :

De heer-mevrouw ⁽¹⁾

Naam :
Eerste twee voornamen :
Woonplaats (volledig adres) :
Datum en plaats van geboorte :

De heer-mevrouw ⁽¹⁾

Naam :
Eerste twee voornamen :
Woonplaats (volledig adres) :
Datum en plaats van geboorte :

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)) :

De heer-mevrouw ⁽¹⁾

Naam :
Eerste twee voornamen :
Woonplaats (volledig adres) :
Datum en plaats van geboorte :
Rijksregisternummer :

De heer-mevrouw ⁽¹⁾

Naam :
Eerste twee voornamen :
Woonplaats (volledig adres) :
Datum en plaats van geboorte :
Rijksregisternummer :

~~IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule)⁽¹⁾:~~

De borg(en) (volledige identiteit)
Rijksregisternummer :
wonende te

die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart (verklaren) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

⁽¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

WORDT OVEREENGEKOMEN METGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gemeubeld - ongemeubeld* appartement op de 1^e + 2^e verdieping van het gebouw gelegen te 9050 (postnummer) GENTBRUGGE (gemeente)

nr. 2/101 omvattende gelijkvloers inkom + trap, 1^e verdieping badkamer + slaapkamer, berging, trap, 2^e verd. WC, slaapkamer, open keuken + woonkamer + K goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goed huisvader te betrekken.
* slaapkamer + terrasje

2. BESTEMMING

Het appartement wordt verhuurd als woongelegenheden en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn gezin. Het goed zal betrokken worden door maximaal 4 (vier) personen. De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Opgelet : Keuze maken tussen paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Evenmin mag hij, op welke grond ook, de huur en lasten fiscaal in mindering brengen van zijn inkomsten. In geval van niet-naleving van vorige alinea, zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de verhuurder zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clause "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

~~B. Het is de huurder toegelaten een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Activiteiten die vallen onder de toepassing van de handelshuurwet zijn in ieder geval verboden. In onderhavig geval komen partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen dat het gedeelte van het appartement dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, % van de totale huur vertegenwoordigt en % van de lasten. Om deze verdeling tegenstelbaar te stellen aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregistreerd.~~

3. DUUR

Opgelet : de duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden (A. of B.). Enkel de clause van uw keuze invullen.

A. Huurovereenkomst met een duur gelijk aan of minder dan 3 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 3 (drie) jaar die ingaat op 01-09-2016 om te eindigen op 31-08-2019

~~Enkel voor huurovereenkomsten met een duur van minder dan of gelijk aan 18 maanden - indien er geen opzeg wordt betekend ten minste 3 maanden vóór het verstrijken van deze huurovereenkomst, wordt deze van rechtswege verlengd onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur~~

Indien er geen opzeg wordt betekend ten minste 3 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst of van haar verlenging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van ~~negen jaar die ingaat op~~ om te eindigen op ~~mits betekening van een opzegging door één van beide partijen ten minste 6 maanden vóór de vervalddag.~~

Indien geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder ~~dezelfde voorwaarden~~ verlengd voor een duur van 3 jaar.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van ~~rijhonderd vijfenzeventig~~ ~~euro~~ ~~€ 515,00~~ EUR (in letters en cijfers)

op voorhand betaalbaar en uiterlijk op de laatste werkdag, die de ~~1^e~~ van elke maand voorafgaat. Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer

Opgelet : Clause enkel in te vullen in geval van verhuring van een gemeubeld appartement

Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt% van de totale huur. Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt% van de totale huur.

Opmerking : ~~deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar aan de fiscale administratie als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.~~

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de verhuurder aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Tot zekerheid van de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden **alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt**. De waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, vrijgegeven worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van **al zijn verplichtingen** zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg **door de huurder** aangewend worden tot betaling van de huurprijs of lasten ook.

Onder voorbehoud van wat gestipuleerd staat onder artikel 6.b)1 zal de huurwaarborg in alle hieronder vermelde gevallen overeenstemmen met drie maanden huur. In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden hetzij¹⁾:

a) door deponering van een kapitalisatiebon

De huurder deponeert overeenkomstig artikel 2071 en volgende van het Burgerlijk Wetboek een kapitalisatiebon (Korfine Huurwaarborg & Kapitalisatie- tak 26) ten bedrage van ~~1725,00~~ 1725,00 €. Deze kapitalisatiebon staat op naam van de huurder. De intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag slechts worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen, hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

b) overeenkomstig artikel 10 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Woninghuurwet)

Indien de partijen overeenkomen dat de huurder opteert voor een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 van de Woninghuurwet, kan de huurder vrij kiezen tussen één van de drie volgende vormen⁽¹⁾:

1. De huurder stort overeenkomstig de bepalingen van het artikel 10, §1, lid 3 van de Woninghuurwet een bedrag gelijk aan **twee maanden huur** op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling. De intresten worden gekapitaliseerd. De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.
2. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10, §1, lid 4 van de Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand uitgaande van een in België gevestigde financiële instelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde bedragen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.
3. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10, §1, lid 6 van de Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde bedragen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

In de gevallen waarin gewerkt wordt met een bankwaarborg (vorm 6.b/2 en 6.b/3) zal aan de verhuurder een formulier worden voorgelegd onder de geijkte vorm van het daartoe uitgevaardigde Koninklijk Besluit.

c) door een aval verleend door de bank

De waarborg wordt verleend bij middel van een aval verstrekt door de bank (of haar filiaal) met maatschappelijke zetel te
(gemeente) straat, nr
.....

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz... en dit op zijn eerste schriftelijk

¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

verzoek, onder zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.

Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening is opgemaakt, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBESCHRIJVING

A. Het appartement wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, zoals opgelegd bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en aan de gewestelijke woonkwaliteitsnormen.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst moet hij het ter beschikking stellen van de verhuurder in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

B. Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden in der minne⁽¹⁾ of door een deskundige⁽¹⁾.

In het laatste geval, duiden zij in gemeen overleg M aan als deskundige voor deze opdracht.

De aldus opgestelde plaatsbeschrijving zal bij het huurcontract worden gevoegd en geregistreerd worden.

C. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming en dit op gemene kosten, nadat de huurder de plaatsen volledig heeft ontruimd en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst.

Daartoe wordt dezelfde deskundige aangesteld als deze vermeld sub B, met als opdracht de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is en deze te begroten. Indien deze deskundige inmiddels zijn werkzaamheden zou hebben stopgezet, dienen partijen een andere deskundige aan te stellen ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek aan akkoord dienaangaande zal de deskundige benoemd worden door de Vrederechter op verzoek van de meest gerede partij.

De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek is opgemaakt.

D. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of door de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

E. In geval van verhuring van een gemeubeld appartement zal een inventaris met beschrijving van de meubelen opgesteld worden. Tenzij anders overeengekomen zal dit gebeuren samen met hierboven vermelde plaatsbeschrijvingen bij ingebruikneming en bij vertrek (artikel 7 B tot en met D).

8. PRIVATIEF VERBRUIK

A. De **privatieve abonnementen** op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz...

Ean-code gas: an-code elektriciteit:...

B. Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming of stadswaterdistributie met individuele meters, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de verhuurder, zijn

⁽¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

zaakwaarnemer of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de meters.

Om bij te dragen in deze kosten, betaalt de huurder een maandelijkse provisie van.....€.

C. indien er geen individuele meters zijn voor verwarming, warmwaterdistributie, elektriciteit, gas en stads-

water, zal de huurder bijdragen in deze kosten a rato van :

Opgelet : Tabel ENKEL in te vullen indien er geen individuele meters zijn

	Quotiteit (met jaarlijkse afrekening)		OF	Forfait (kan niet herzien worden)
	Quotiteit bepalen (procent of breuk)	Maandelijkse provisie bepalen in €		
Verwarming €	OF €
Warm water €	OF €
Koud water (stadswater) €	OF €
Elektriciteit €	OF €
Gas €	OF €

Voor gebouwen die aan één enkele verhuurder toebehoren, zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde of bezette privatieven.

9. GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten van de gemene lasten van het gebouw zoals deze berekend worden door de syndicus of de verhuurder. De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende de gemene delen van het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is):

de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud, periodieke controles en verzekering van de liften, eventuele periodieke controles en het onderhoud van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, het onderhoud van verlichting en andere apparatuur, het onderhoud van de gemeenschappelijke ventilatie- of afzuigsystemen, het onderhoud van de tuin, de riolen en de ontvetters, het onderhoud en het ruimen van de septische put, de beheerskosten inclusief de vergoeding van de syndicus, de lonen, de verzekering en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

Behoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen en, in het algemeen, alle noodzakelijke herstellingen die niet aan de huurder opgelegd zijn in overeenstemming met artikel 2 §2 van de Woninghuurwet ten laste van de verhuurder.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overburen, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers : de inkom en de stoep) dit alles in overleg met de andere bewoners van het gebouw. Bij gebreke aan overeenstemming of, indien één van de bewoners terecht bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren. Schoonmaakkosten te wijten aan uitzonderlijke toestanden, die bijgevolg niet vervat zijn in het gebruikelijke onderhoud, worden apart aangerekend.

Teneinde bij te dragen in de gemene lasten zal de huurder :

OFWEL :

de reële quotiteit te zijnen laste nemen van de gemene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend worden⁽¹⁾. Voor gebouwen die aan één enkele verhuurder toebehoren, zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde of bezette privéruimten. Daartoe zal hij een maandelijks provisie betalen van EUR/maand.

Voor volgende bijdragen in de gemene lasten wordt desgevallend een vast bedrag aangerekend:

..... EUR/maand voor verwarming van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor elektriciteit van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor stadswater van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor minuterie en andere elektriciteitskosten van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor het onderhoud van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand⁽¹⁾

OFWEL :

een globaal forfaitair bedrag van EUR/maand betalen⁽¹⁾

10. BETALING VOOR PRIVATIEF VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van EUR betalen (som van de bedragen vermeld in de artikelen 8 B + C en 9). Behoudens anders bepaald in de artikelen 8 en 9 geldt dit bedrag als globale provisie.

In het geval van een provisie zal het bedrag ervan aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met o.a. het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Ten minste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd. Het verschuldigd bedrag dient betaald te worden binnen vijftien dagen te rekenen vanaf deze verzending. Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van de persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, heeft uitsluitend de verhuurder het recht het forfait jaarlijks te indexeren volgens de formule van artikel 5 van onderhavige huurovereenkomst.

Er zal compensatie plaatsvinden tussen de betaalde en de verschuldigde bedragen en dit op welke grond ook.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privative delen stoffeert.

De huurder zal op zijn kosten :

1. minstens éénmaal per jaar de waterverwarmers laten ontkalken en onderhouden ;
2. de ontkalkingsapparaten en waterverzachters regelmatig vullen en jaarlijks laten onderhouden ;
3. de periodieke controle van de verwarmingsinstallatie laten uitvoeren en de ermee in verbinding staande schouwen laten vegen, overeenkomstig de regionale regelgeving. Het onderhoud zal plaatshebben naar aanleiding van de periodieke controle tenzij de installateur

⁽¹⁾ Schrapen wat niet van toepassing is

- andere instructies geeft en onder voorbehoud van een hogere frequentie van onderhoud opgelegd door de vereniging van mede-eigenaars;
4. elke verwarmingsinstallatie op vaste brandstof jaarlijks laten onderhouden ;
 5. jaarlijks alle andere schoorstenen laten vegen.

Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de vakmensen van elke onderhoudsbeurt een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder. Indien de huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst de vereiste attesten van onderhoud en controle niet kan voorleggen, is hij verplicht de onderhoudsbeurten en controles op zijn kosten te laten uitvoeren en hiervan een attest te overhandigen aan de verhuurder, zo niet zal de verhuurder deze kosten doorrekenen aan de huurder. Indien de huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst de vereiste attesten van onderhoud en controle wel kan voorleggen, zullen de onderhoudskosten die betrekking hebben op de periode tussen het laatste onderhoud en zijn vertrek desalniettemin ook ten laste zijn van de huurder.

De huurder erkent de door de regionale wetgeving opgelegde documenten met betrekking tot de verwarming ontvangen te hebben, alsook het laatste attest van periodieke controle of in voorkomend geval van onderhoud.

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verbindt de huurder er zich toe de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij van de in het gehuurde aanwezige rookdetector(en) versleten is of in geval van gebrekkige werking. Indien het goed gelegen is in het Vlaams Gewest, zal de huurder in dat geval zelf de batterij vervangen.

De huurder zal de gebarsten of gebroken ruiten doen vervangen, tenzij die gebarsten of gebroken zijn door hagel of andere door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is. De huurder die zijn sleutels verliest, zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties, enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevroering en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen, septische putten en riolering niet verstopt geraken. Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden.

Indien het gehuurde goed uitgerust is met een ventilatie- of afzuigingsysteem, dient de huurder dit op zijn kosten regelmatig te laten reinigen.

De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.

Indien de huurder nalaat de hierboven beschreven onderhoudsverplichtingen uit te voeren, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na over gebreken of schadegevallen te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde

herstellingen. De huurder zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven : deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De huurder mag geen buitenantenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder en zonder eerst de eventueel vereiste administratieve stappen te ondernemen.

14. BELASTINGEN

Alle belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zijn ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de hele duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid – inclusief brand, glasbreuk en waterschade – te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de polis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit. De huurder zal van deze verzekering jaarlijks het bewijs leveren en mag de polis niet opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren. Bij niet-naleving van deze voorwaarden kan de toestemming ingetrokken worden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste mag geen enkele schadevergoeding eisen van de verhuurder. Hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegenover de onteigenaar en mag aan deze geen vergoeding vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

18. AANPLAKKING – BEZOEK

Gedurende de hele opzeggingstermijn alsook bij de tekoopstelling van het appartement moet de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen dulden.

Hij dient ook de vrije en volledige bezichtiging toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende twee opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Bovendien mag de verhuurder of zijn afgevaardigde gedurende de hele looptijd van de overeenkomst het goed bezichtigen mits afspraak met de huurder.

19. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde te eerbiedigen en te zorgen voor hun juiste toepassing. Dit geldt eveneens voor de beslissingen genomen door de Algemene vergadering der mede-eigenaars. De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij.....

In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

20. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuring van het goed is verboden. De gedeeltelijke onderverhuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

21. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald wordt, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

22. VERBREKING VAN HET CONTRACT VÓÓR DE INWERKINGTREDING

Indien de huurder het contract verbreekt vóór de datum van inwerkingtreding vermeld in artikel 3, is hij de verhuurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden huur.

23. VERVROEGDE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST VAN KORTE DUUR

Indien de huurder het gehuurde goed vervoegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze :

- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder :
 - o alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
 - o de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.
- **hetzij** de vervoegde beëindiging van de huurovereenkomst toestaan mits naleving van een opzeggingstermijn van 3 maanden, die een aanvang zal nemen de 1^{ste} dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gedaan, en betaling van een forfaitaire en onherleidbare verbrekingsvergoeding gelijk aan 3 maanden huur.

24. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurceel te zijnen laste ontbonden wordt, moet de huurder alle kosten, uitgaven en gerechtskosten dragen die uit deze ontbinding voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur.

25. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC) – EPB-certificaat

De kosten van het energieprestatiecertificaat (EPC) of van het EPB-certificaat zijn ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning. De huurder erkent een kopie van het certificaat te hebben ontvangen.

Indien het verhuurde goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen is, moet in de huurovereenkomst de energieklasse en de CO₂-uitstoot vermeld worden.

Energieklasse :

CO₂-uitstoot :

26. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

27. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is.

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart (verklaren) de borg(en) woonst te kiezen op het adres vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst, en dit voor zover ze de verhuurder(s) niet per aangetekende brief op de hoogte brengt (brengen) van een adreswijziging, met dien verstande dat dit adres zich noodzakelijk op het Belgisch grondgebied moet bevinden.

28. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel is ten laste van de verhuurder.

29. BIJLAGEN

De huurder erkent volgende bijlagen te hebben ontvangen :

1. K.B. dd. 8 juli 1997

2. Verplichte bijlage conform art. 11bis van de Woninghuurwet

De huurder kan zich, op basis van deze bijlage, niet beroepen op enige afwijking in zijn voordeel van de woninghuurwet.

30. BIJZONDERE VOORWAARDEN

1) Tweejaarlijkse onderhoud van de garwandketel door
AVBAI BLOKMAERT, KORSCE 71, 9660 HOREBEEK
055/49 91 27, www.blokmart.be
info@blokmart.be

2) Jaarlijkse reinigen van de septische put door
Ontstopper en Woningdienst LOGAERT OIR,
WARANDESTRAN 32, 9220 HERLESCHE
0495/18 67 12, www.woningdienstlogaert.be
info@woningdienstlogaert.be

De kosten hiervan worden gedeeld met de
huurder van de begrensd verhuuring, aangezien
de septische put zich bevindt op het terrein
van dit appartement

3) Dit contract heeft pas in werking na de
ontvangst van de investering van de
huurder en na de betaling van
de 1e maand huur

Opgemaakt te MERELBEKE, op 11.07.16

In vier exemplaren, waarvan drie in handen blijven van de verhuurder, met het oog op de registratie, en het vierde overhandigd wordt aan de huurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

gelezen en goedgekeurd

gelezen en goedgekeurd

De verhuurder(s)

Handtekening voorafgegaan door de melding

"gelezen en goedgekeurd"

De huurders(s)

Handtekening voorafgegaan door de

"gelezen en goedgekeurd"

Voorbehouden aan de registratie

De borg(en)

Handtekening voorafgegaan door de melding

"goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder- gelezen en goedgekeurd"



verenigde eigenaars
propriétaires réunis

Dit document werd opgesteld en uitgegeven door

vzw Verenigde Eigenaars | asbl Propriétaires Réunis
Violetstraat 43 Rue de la Violette • 1000 Brussel/Bruxelles
tel. 02 880 60 24 • fax 02 503 00 98 • info@ve-pr.be • www.ve-pr.be

Nadruk verboden Ref.: 07/2014e

Lay-out 04/2016

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De **Vlaamse Wooncode** stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een **verplichtende** regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn. Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie». De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren.

Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag. Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de **uitvoering van bepaalde werken**. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een **vergoeding** van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3). Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt. De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden **op het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: **tussen de 9de en 6de maand** die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit. De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag. De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald. De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten. Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen. De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding. Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste datum** heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de **justitiehuizen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het **bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten**. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Koninklijk besluit dd. 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

Art. 1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder

- woning: een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

- woonvertrek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2

De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeeltes van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3

Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4

De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5

Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau. De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1% van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6

De woning moet ten minste voorzien zijn van:

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeeltes gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7

De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8

Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.