
*HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJF
– VLAAMS GEWEST –*

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

A. Verhuurder:

(naam, voornamen, woonplaats, datum en plaats van geboorte/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO-nummer)

Hier vertegenwoordigd door,
handelend als lasthebber en, bij afwezigheid, als sterkmaker,

EN

B. Huurder(s):

(naam, voornamen, woonplaats, datum en plaats van geboorte)

.....

(naam, voornamen, woonplaats, datum en plaats van geboorte)

De huurders verklaren zich hoofdelijk en solidair te verbinden.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1. VOORWERP – BESTEMMING – STAAT

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt wordt beschreven:

.....

.....

En gelegen is te

Het gehuurde goed wordt door de huurder bestemd als hoofdverblijfplaats voor hemzelf/ en zijn gezin. Er zal geen handel of ambacht in worden uitgeoefend.

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht en dat hij er geen nadere beschrijving van vraagt. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt er **tussen de partijen / door een deskundige** een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

(Deze deskundige krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen deskundige meedeelt ten

minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed. Ieder gebrek aan akkoord betreffende de plaatsbeschrijving wordt geregeld via de arbitrage die deze overeenkomst organiseert.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de deskundige, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.)

Artikel 2. DUUR

Partijen kiezen voor clause A of B (schrappen wat niet past).

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van:

A. HETZIJ: negen jaar, zij vangt aan op

en eindigt op

De overeenkomst verstrijkt op het einde van de overeengekomen periode door middel van een opzegging die de ene of andere partij ten minste zes maanden op voorhand betekent.

Bij gebrek aan betekening van opzegging binnen deze termijn wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw verlengd voor een periode van drie jaar, tegen dezelfde voorwaarden.

B. HETZIJ: maanden/jaar (zogenaamde huurovereenkomst van korte duur en van ten hoogste drie jaar), zij vangt aan op eindigt op, opzegbaar bij het verstrijken van elke periode van door middel van een opzegging die ten minste van tevoren wordt betekend en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur naargelang de overeenkomst verstrijkt tijdens het 1^{ste}, 2^{de} of 3^{de} jaar.

Bij een huurovereenkomst van negen jaar kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen met naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek met de titel 'Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder', tenzij de partijen overeenkomen deze mogelijkheid van vervroegde ontbinding uit te sluiten of te beperken:

- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van **zes maanden**, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, 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 tot in de derde graad;
- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van **zes maanden** indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw echter te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd;

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van **zes maanden**, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1^{ste}, het 2^{de} of het 3^{de} jaar. Na de periode van twee maanden die de wet invoert om een huurovereenkomst te laten registreren die uitsluitend betrekking heeft op een woning, en zolang deze overeenkomst niet is geregistreerd, zijn zowel deze opzeggingstermijn als deze vergoeding niet toepasbaar.

Maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk wanneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

Een huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huurtijd meer dan drie jaar mag bedragen.

Bovendien en tenzij een van de partijen een opzegging betekent per aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Artikel 3. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat (niet) toe dat een deel van het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder.

Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving inzake, onder meer, de bewoning van het gebied waar het gebouw staat en de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog.

Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

De huurder kan zijn rechten niet overdragen en kan het goed niet onderverhuren zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 4. HUUR – INDEXERING

De huurprijs is vastgesteld op€ per maand, betaalbaar op voorhand tegen de eerste van de maand op rekeningnummervan de verhuurder.

Indexering verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

basishuur x nieuw indexcijfer

basisindexcijfer

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst wordt gesloten.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Basisindexcijfer: maand

Het betrokken indexcijfer is het indexcijfer dat conform de wetgeving wordt aangeduid en berekend.

Artikel 5. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – PRIVÉ-VERBRUIK – FINANCIERING

De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich zou bevinden, door de huurder verschuldigd ten belope van zijn evenredig deel, omvatten de kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, het loon en de kosten van de eventuele conciërges, de vergoeding van de syndicus (of de eventuele rentmeester, bij gebrek aan een syndicus), evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, met inbegrip van die welke betrekking hebben op de liften en de technische uitrustingen.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt. Uit vooruitziendheid en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken, tenzij de partijen samen een vast bedrag bepalen dat tegelijk met de huur betaalbaar is. Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bv. teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas of het huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

Bij gebrek aan een doorgangsmeter voor drinkwater draagt de huurder ten belope van bij in de verbruikskosten.

Evenzo, in geval van installatie van collectieve verwarming en distributie van warm water, zonder particuliere meters, draagt de huurder ten belope van bij in de kosten van verwarming en ten belope van in de kosten van distributie van warm water.

Provisie voor gemeenschappelijke kosten:

Provisie voor ander verbruik:

Artikel 6. OP DE VERVALDATUM NIET-BETAALDE BEDRAGEN

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk bedrag verschuldigd door één partij is die partij vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand. Indien een partij zich onterecht verzet tegen het vrijgeven van de volledige of gedeeltelijke huurwaarborg op het einde van de verhuurperiode, brengt het ingehouden bedrag, na ingebrekestelling waaraan gedurende acht dagen geen gevolg wordt gegeven, een interest van 1% per maand voort, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

Artikel 7. AANSLAGEN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen. De eventuele registratiekosten worden gedragen door de huurder, met uitzondering van de kosten die het gevolg zijn van laattijdige neerlegging.

Artikel 8. VERZEKERINGEN

De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak en zal een brandverzekering afsluiten in de mate van zijn huurdersaansprakelijkheid.

Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureu. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

Artikel 9. ONDERHOUD EN REPARATIES

De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren en de vervanging van de batterijen. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan veertig dagen duren.

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten...), afvoerbuizen en regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Hij vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten. Hij onderhoudt

de luiken. Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.

Artikel 10. VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige ontlasting uitgaande van de verhuurder, van een orgaan van een mede-eigendom of van een mede-eigenaar noch een verplichting te hunnen laste. Ze sluit evenmin de eventuele verplichting uit om alle sleutels of inrichtingen te leveren conform een beslissing van de mede-eigendom.

Artikel 11. HUISHOUDELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).

Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor de huurder zodra hij daarvan kennis krijgt door de syndicus.

De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

De gewone huisdieren worden toegelaten met naleving van de wetgeving en voor zover ze geen, zelfs sporadische, last of hinder van welke aard ook veroorzaken.

Artikel 12. MILIEU

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed een/geen mazouttanks bevat. Indien een mazouttank aanwezig is, zal hij er het conformiteitsattest van overhandigen aan de Huurder. De verhuurder verklaart tevens dat hij de plaatsing van de tank heeft gemeld aan de dienst AMINAL van het Vlaams gewest indien het gaat over een tank met een inhoud van minder dan 5.000 liter of aan het College van Burgemeester en Schepenen indien het gaat over een tank met een inhoud

van 5.000 liter of meer en minder dan 20.000 liter. De huurder is verantwoordelijk voor de uitvoering van de periodieke controles door een erkend technicus. De huurder mag in het gehuurde goed geen mazouttank (laten) installeren zonder voorafgaandelijk en schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

Bij de ondertekening van deze overeenkomst overhandigt de verhuurder het vereiste energieprestatiecertificaat.

Artikel 13. VERBREKING DOOR DE SCHULD VAN DE HUURDER

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de opdracht met succes wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de betekening van de arbitrale uitspraak.

De voornoemde verbrekingsvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

Artikel 14. HUURWAARBORG

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen, in een van de hierna beschreven vormen:

- Bankwaarborg voor een bedrag gelijk aan maanden huur (maximum 3 maanden), eventueel: volgens het hierna beschreven procédé: *waarborg met samenstelling door middel van constante maandelijkse afbetalingen / waarborg als gevolg van een typeovereenkomst gesloten tussen een financiële instelling en een OCMW.*

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvraging wordt mogelijk gemaakt binnen de materieel of juridisch vereiste termijnen.

Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

Artikel 15. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.

Artikel 16. DOMICILIËRING

De huurder kiest woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

Artikel 17. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs vóór het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploitaties met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

Gedaan te, op

in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben, het derde exemplaar bestemd voor de registratie.

De verhuurder *

De huurder *

*: naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding 'Gelezen en goedgekeurd'