

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2018/31542]

12 JULI 2018. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen';

Gelet op artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 'met betrekking tot de Brusselse Instellingen';

Gelet op artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd door de ordonnantie van 27 juli 2017 met oog op de regionalisering van de huurovereenkomst tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Overwegende het nieuwe artikel 218, §4 dat bepaalt dat "*De Regering legt een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel vast*";

Gelet op de brieven van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat, gegeven op 16 februari en 16 mei 2018;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 8 maart 2018;

Gelet op het advies van de Huurdersbond, gegeven op 17 mei 2018;

Gelet op de aanvraag voor advies binnen een termijn van 30 dagen, gericht aan de Raad van State op 4 juni 2018, in toepassing van artikel 84, § 1, lid 1, 2° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende de afwezigheid van mededeling van het advies binnen deze termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, lid 2 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Enige artikel. Er worden standaardmodellen van huurovereenkomst ten indicatieve titel opgesteld. Ze worden beoogd in bijlagen 1 tot 6 van dit besluit.

Brussel, 12 juli 2018.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

R. VERVOORT,

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Huisvesting

C. FREMAULT,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2018/31542]

12 JUILLET 2018. — Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles';

Vu l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises';

Vu l'article 218 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Considérant le nouvel article 218, § 4 prévoyant que « *Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.* »;

Vu les courriers du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires, donnés les 16 février et 16 mai 2018;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 8 mars 2018;

Vu l'avis du syndicat des locataires, donné le 17 mai 2018;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours, adressée au Conseil d'Etat le 4 juin 2018, en application de l'article 84, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2° des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article unique. Il est établi des modèles-type de bail à valeur indicative. Ils sont visés aux annexes 1 à 6 du présent arrêté.

Bruxelles, le 12 juillet 2018.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

R. VERVOORT,

La Ministre du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement

C. FREMAULT,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie

Bijlage 1 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

«

HUUROVEREENKOMST VAN HOOFDVERBLIJF

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres :

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

(adres, nr)

.....

En met ondernemingsnummer

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de huurder(s), rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

(adres, nr.):.....

.....
 En met ondernemingsnummer

Hier vertegenwoordigd door.....

Met het oog op de bewoning als hoofdverblijf door (naam, voornaam en tweede naam van de bewoner, rijksregisternummer):

Geboorteplaats en -datum:

Adres :

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te:

.....

 en bestaand uit (*vermeld minstens*):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
- *het bouwjaar indien dit gekend is door de verhuurder,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimten, de privér ruimten,*
- *vermeld ook of het goed bemeubeld wordt verhuurd:*

.....

 Hierna het “gehuurde goed” genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*): []. Het EPB-certificaat is bij onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 577–10, §4 van het Burgerlijk wetboek en verbindt zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn verplicht ten opzichte van de huurder.

Deze moet zich onthouden van elke vorm van schade ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is als hoofdverblijfplaats.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zonder geldige reden zal weigeren deze toestemming te geven.

Wat betreft de beroepshalve gedeeltelijke bewoning:

Staat de verhuurder de huurder toe om noch een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, noch om, in welke hoedanigheid ook, de huurprijzen en lasten van zijn inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal de huurder alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan de verhuurder verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de huurder wordt gesteld, waarbij de eventuele clausule “voor definitieve regeling” deze mogelijkheid niet dekt.

De verhuurder staat de huurder toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De activiteiten die geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten worden steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen overeen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is% van de totale huurprijs en% van de lasten vertegenwoordigt.

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- negen jaar of lange duur (artikel 3.1)
- minder dan zes maanden (artikel 3.2)
- korte duur (meer dan zes maanden en maximaal drie jaar) (artikel 3.3.)
- voor het leven (artikel 3.4.)

3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of van lange duur

3.1.1. Duur

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van negen jaar. Deze begint te lopen op, en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar, middels een schriftelijke opzegging door de verhuurder, minstens zes maanden voor de vervalddag.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een duur van drie jaar, volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering en oorzaken van herziening.

- een termijn van (*langer dan negen jaar*). Deze begint te lopen op, en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode, middels een opzegging door een van de partijen, minstens zes maanden voor de vervalddag.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een duur van drie jaar, volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering en oorzaken van herziening.

3.1.2. Vroegtijdige opzegging

De verhuurder kan aan de huidige huurovereenkomst volgens de in de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden een einde maken.

De huurder kan door middel van een schriftelijke opzeg met aangetekende brief en een opzegperiode van drie maanden op elk moment een einde aan de huurovereenkomst maken.

Indien de huurder in de loop van de eerste driejarige periode een einde aan de huurovereenkomst maakt, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of een maand huurprijs naargelang de huurovereenkomst in de loop van het eerste, van het tweede of van het derde jaar een einde neemt.

Wanneer de verhuurder volgens de door artikel 237, §5 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden een einde aan de huurovereenkomst maakt, kan de huurder op zijn beurt, op ieder ogenblik een einde aan de huurovereenkomst maken door middel van een beperkte opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is de huurder niet gehouden tot de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en betaling van eventuele schadevergoedingen.

3.2. Huurovereenkomst van minder dan zes maanden

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van, die begint op (datum) en eindigt op (datum),, behoudens verlenging in onderlinge toestemming. De huurovereenkomst kan niet vervroegd opgezegd worden.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van deze duur zonder dat een van de partijen deze moet opzeggen of een schadevergoeding moet betalen.

3.3. Huurovereenkomst van meer dan zes maanden en maximaal drie jaar

3.3.1. Duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van....., die begint op (datum) en eindigt op (datum).....

De huurovereenkomst eindigt middels een (schriftelijk) betekende opzegging door de ene of andere partij, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur.

De partijen kunnen in onderling overleg de huurovereenkomst van korte duur volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk gebeuren. De huurovereenkomst kan een of meerdere keren worden verlengd, maar enkel door een bepaling die in de huurovereenkomst is opgenomen, een aanhangsel of elke andere daaropvolgende bepaling en onder dezelfde voorwaarden, zolang de totale duur van de huur niet meer dan drie jaar bestrijkt.

Niettegenstaande eventuele andersluidende clausules of overeenkomsten, wordt de huurovereenkomst, bij ontstentenis van een opzegging binnen de termijnen door de verhuurder of, indien de huurder, ondanks de door de verhuurder betekende opzegging de lokalen blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe overeenkomst werd afgesloten tussen dezelfde partijen, beschouwd als zijnde afgesloten voor een periode van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van korte duur van kracht werd. In dat geval blijven de huur en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze die in de initiële huurovereenkomst werden overeengekomen, onder voorbehoud van indexering en oorzaken voor herziening.

3.3.2. Voor huurovereenkomsten van meer dan één jaar: vroegtijdige opzegging door de verhuurder

De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden opgezegd onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- op elk moment na het eerste huurjaar :
 - ✓ met het oog op de betrekking van het gehuurde goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn, en die van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
 - ✓ middels een opzegging van drie maanden betekend via aangetekend schrijven en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur;

- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de persoon die het goed zal bewonen met de verhuurder vermelden;
- indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de band van verwantschap voorleggen ;
- de bewoning door de in de opzegging vermelde persoon moet effectief minstens twee jaar duren en beginnen ten laatste één jaar nadat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.

Indien de verhuurder, zonder een uitzonderlijke omstandigheid te rechtvaardigen, nalaat om de persoonlijke bewoning onder de voorziene voorwaarden en termijn uit te oefenen, heeft de huurder recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

3.3.3. Vroegtijdige opzegging door de huurder

De huurovereenkomst kan op elk moment worden beëindigd door de huurder, middels een opzegging van drie maanden en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur.

3.4. Huurovereenkomst voor het leven

3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor de levensduur van de huurder.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd bij het overlijden van de huurder.

3.4.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig kan opzeggen volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237 van de Huisvestingscode, met uitzondering van de §§2 tot 4 van deze bepaling, tenzij de partijen dit anders bepalen.

b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment beëindigen, middels een schriftelijk betekende opzegging (bij voorkeur via aangetekend schrijven) en een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt in de loop van de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding komt overeen met drie maanden, twee maanden of één maand huur, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst eindigt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst door toepassing van artikel 237, §5 van de Huisvestingscode beëindigt, mag de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt op elk moment beëindigen met een beperkte opzegtermijn van één maand. In dit geval is de huurder de schadevergoeding in het voorgaande lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien verplicht de reden die aan de basis van de initiële opzegging lag, uit te voeren en eventuele schadevergoedingen te betalen.

4. Huurprijs

4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van bemeubelde huur:

- stemt het deel van de huurprijs voor de meubelen overeen met% van de totale huurprijs.
- stemt het deel van de huurprijs voor het gebouw overeen met% van de totale huurprijs.

De huurprijs moet betaald worden:

- elke periode van één maand
- of in periodes van maanden

Ze is betaalbaar:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (bij gebrek aan keuze blijven de drie mogelijkheden open):

- per overschrijving of storting op rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

4.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen de indexering van de huurprijs verzoeken, rekening houdend met de volgende voorwaarden maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de betrokken partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van de volgende formule:

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

De **basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 4.1.

De **basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, namelijk

De **nieuwe index** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

4.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de huurder nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de^e dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke intrestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar.

5. Kosten en lasten

5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die op de huurder rusten komen overeen met de reële uitgaven.

De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie in

onderlinge overeenstemming aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.

- zal geen provisie betalen voor lasten en zal zijn aandeel in de lasten elke..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hem zal worden gestuurd door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de huurder opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
- De kosten en eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
.....
.....

5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reële gemaakte uitgaven verzoeken.

5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of de zetel van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

5.4. Eigen lasten

5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers of meters op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....	Code.....
Koud water: Nummer.....	Code.....
Gas: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer.....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn (aanduiden wat past)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die in elke woning woont waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, ofwel.....quotiteiten;
- D- andere: (preciseer):

De huurder draagt bij in de kosten:

- voor verwarming ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

5.5. Gemeenschappelijke lasten

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)l(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die in elke woning woont waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, ofwel.....quotiteiten;
- D- andere: (preciseer):

De huurder draagt bij in de kosten:

- voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voorten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag

- Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voorten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

Wanneer het een forfait betreft, zal dit aan indexering naar omhoog of naar omlaag onderworpen zijn volgens de formule die voorzien is in artikel 4.2.

6. Belastingen en taken

6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

6.2. Overige

De belastingen en taken in verband met het genot van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taken in verband met de eigendom van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder een huurwaarborg samen vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en het afgeven van de sleutels.

De huurder kiest voor:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank

of

- een bankwaarborg vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

en/of (omcirkel uw keuze)

- een persoonlijk onderpand van

Tijdens de huurovereenkomst is het de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal vrijgemaakt worden bij vertoning van het akkoord van de partijen, oftewel door een gerechtelijke uitvoerende beslissing, zelfs al wordt die in eerste aanleg genomen.

8. Plaatsbeschrijving

8.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de huurder, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, heeft de huurder één maand de tijd om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar

te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moet de huurder op de vervalddag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de uittredende plaatsbeschrijving en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gereede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze uittredende plaatsbeschrijving.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving waarvan hierboven sprake overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

9. Herstellingen en onderhoud

9.1. Principes

De huurder is verplicht onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van de huurherstellingen en de kleine herstellingen en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste vallen van de huurder of de verhuurder

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

De partijen raadplegen deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden volgens het gebruik van de lokalen.

9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de huurder ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:
met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Schouw(en): ieder jaar/andere periodes:
met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Andere:om de
met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

9.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

9.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moet de huurder deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al heeft de huurder geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waar de huurder geen toegang tot heeft.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

10. Werken

10.1 Aanpassing van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed,

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de huurder.
- mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- tegen een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken.
- behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de werken toegestaan werden, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

10.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de huurder door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben die rechtstreeks verband houdt met de verwachte energiebesparingen die de werken zullen opleveren; de verhoging van de huurprijs moet daarbij evenredig zijn met de reële kost van de werken en met de verbetering van de energieprestaties.

10.3 Renovatiehuurovereenkomst (alleen voor huurovereenkomsten met een duur van drie jaar of meer)

- De onderhavige huurovereenkomst is geen renovatiehuurovereenkomst.
- De partijen komen voortaan overeen om de huurovereenkomst te onderwerpen aan het regime van de renovatiehuurovereenkomsten, onder de volgende voorwaarden:

- **Beschrijving en tijdschema van de werken**

De huurder verbindt zich ertoe in het gehuurde goed de volgende werken uit te voeren (*gedetailleerde beschrijving, met inbegrip van de gebruikte materialen en het al dan niet een beroep doen op een vakman*):

.....

De werken zullen aanvangen op ..!..!.... en eindigen op ..!..!.... (maximaal 12 maanden later).

- **Bewoning van gehuurde goed tijdens de werken**

De partijen komen overeen:

- om niet af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen;
- om af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen en komen overeen dat er geen huur vereist is tijdens de duur van de werken en dat:
 - het goed niet zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken.
 - het goed zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken, rekening houdend met de voorwaarden en grenzen bepaald door de Regering.

- **Oplevering van de werken**

Op verzoek van de meest gereede partij wordt overgegaan tot de oplevering op tegenspraak van de werken aan het einde van de periode die in onderlinge overeenkomst afgesproken is en aan het einde van de uitvoering van de werken.

- **Rechten en plichten van de partijen**

a) Uit hoofde van de huurder

Op verzoek van de verhuurder:

- maakt de huurder hem alle stukken en documenten over die nodig zijn voor de aanvulling van het postinterventiedossier;
- verschaft de huurder de verhuurder toegang tot het gehuurde goed met een kennisgeving van minstens 3 dagen. De verhuurder kan eventueel vergezeld zijn van een technisch adviseur naar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

b) Uit hoofde van de verhuurder

De verhuurder maakt aan de gewestelijke inspectiedienst de volgende informatie over:

- de renovatiehuurovereenkomst;
- de datum van afsluiting van de renovatiehuurovereenkomst;
- de termijn voorzien voor de uitvoering van de werken door de huurder;

Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe:

- af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen voor een periode van[maximaal 9 jaar];

en/of (omcirkel uw keuze)

- af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van, te starten vanaf het einde van de werken;

en/of (omcirkel uw keuze)

- de huurder een vermindering of korting op de huur toe te staan van

- **Niet-uitvoering van de werken**

In geval van niet-uitvoering van de werken binnen de afgesproken termijn of gebrekkige uitvoering, kan de verhuurder aan de rechter vragen om bovenstaande tegenprestaties geheel of gedeeltelijk te beëindigen.

In functie van de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden verzoeken.

11. Overdracht

11.1 Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

11.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de cedent wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de huurder-cessionaris.

12. Onderverhuur

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- Hij mag een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren met toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat hij de rest van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats aanwendt.

Vóór iedere onderverhuring maakt de huurder aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuringsovereenkomst over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

13. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Indien het gehuurde goed onderhands te koop wordt gesteld, verbindt de verhuurder zich ertoe de huurder via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis te stellen van zijn intentie om de woning te verkopen en dit vóór iedere openbare communicatie met betrekking tot deze verkoop.

Hij wordt hierover ingelicht, zelfs als de te koop gestelde eigendom slechts een deel van het gehuurde goed betreft, in welk geval de informatieplicht van toepassing is op dat deel.

14. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

15. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De huurder tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoende bedrag,

en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De huurder zal de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.

[Andere] :

.....

.....

16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan zijn vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

17. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening laten registreren, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

18. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

19. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats gekozen heeft, verplicht in België.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

21. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkent de huurder de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende nota, opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, §4 van de Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisacte en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en een exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

“

Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Céline FREMAULT

Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
bevoegd voor Huisvesting

Bijlage 2 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

“

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

(Indicatief standaardmodel, opgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijsstinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

Adres

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (handelsnaam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente):

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de huurder(s), rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

Adres

.....
 Als het om een rechtspersoon gaat (handelsnaam van de rechtspersoon):

.....
Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente):

(adres, nr.).....

.....
En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door

Voor het betrekken van een goed door (naam, voornaam en tweede naam van de bewoner, rijksregisternummer):

.....
Geboorteplaats en -datum:.....

Adres:.....

HET VOLGENDE WERD OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te:

.....
.....

en bestaand uit (*vermeld minstens*):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
- *het bouwjaar indien dit gekend is door de verhuurder,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *en vermeld ook of het goed bemeubeld wordt verhuurd,*

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

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*): []. Het EPB-certificaat is bij onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 577–10, §4 van het Burgerlijk wetboek en verbindt zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de huurder.

Deze moet zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor gebruik als woning en meer bepaald voor :

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zonder geldige reden zal weigeren deze toestemming te geven.

Het is de huurder, die dit aanvaardt, verboden om van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd is om de volgende redenen:

.....

Wat betreft de gedeeltelijk beroepshalve bewoning:

- De verhuurder staat de huurder niet toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, noch om, in welke hoedanigheid ook, de huurprijzen en lasten van zijn inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal de huurder alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan hem verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de huurder wordt gesteld, waarbij de eventuele clausule “voor definitieve regeling” deze mogelijkheid niet dekt.
- De verhuurder staat de huurder toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De activiteiten die geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten worden steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, overeen dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is% van de totale huurprijs en% van de lasten vertegenwoordigt.

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de vervaldag ervan.

- Als de huurder het goed echter blijft betrekken en de huurprijs blijft betalen zonder verweer van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd.
 - voor dezelfde duur
 - voor een onbepaalde duur
 - voor
- Er wordt geen stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst toegestaan

3.1. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de overeenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de verhuurder de overeenkomst vroegtijdig kan opzeggen aan de volgende voorwaarden:

.....

b) Door de huurder

De partijen komen overeen:

- dat de huurder de overeenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de huurder de overeenkomst vroegtijdig kan opzeggen aan de volgende voorwaarden:

.....

4. Huurprijs

4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van bemeubelde huur:

- stemt het deel van de huurprijs voor de meubelen overeen met% van de totale huurprijs.
- stemt het deel van de huurprijs voor het gebouw overeen met% van de totale huurprijs.

De huurprijs moet betaald worden:

- iedere maand
- of in periodes van maanden

Ze is te betalen:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (*zonder keuze blijven de drie mogelijkheden open*):

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

4.2. Indexering

Beide partijen kunnen de indexering van de huurprijs verzoeken, maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van de volgende formule:

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

De **basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 4.1.

De **basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, namelijk

De **nieuwe index** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

4.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de huurder nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de^e dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toe te passen interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar.

4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

De partijen komen overeen dat de huurprijs kan worden herzien onder de volgende omstandigheden:

-
- De partijen komen overeen dat de huurprijs niet kan worden herzien

5. Kosten en lasten

5.1. Algemene bepalingen

De kosten en lasten die op de huurder rusten, komen overeen met reële uitgaven.

De huurder:

- stort naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand op hetzelfde moment als de betaling van de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.
- zal geen provisie betalen voor lasten en zal zijn aandeel in de lasten elke (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die naar hem zal worden verzonden door de verhuurder.
- De kosten en lasten voor de huurder worden forfaitair vastgelegd op euro en zijn elke maand te betalen op hetzelfde moment als de huur.
- Er zijn geen lasten bovenop de huurprijs verschuldigd. Artikels 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
- De kosten en eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
.....
.....

5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reële gemaakte uitgaven verzoeken.

5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven op een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar te bezorgen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om

de documenten te raadplegen op het adres van de natuurlijke persoon of de zetel van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

5.4. Eigen lasten

5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....	Code.....
Koud water: Nummer.....	Code.....
Gas: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer.....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn (aanduiden wat past)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere: (preciseer)

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor verwarming ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

5.5 Gemeenschappelijke lasten

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)l(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere (preciseer).....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

Wanneer het een forfait betreft, zal dit volgens de formule voorzien in artikel 4.2. onderworpen zijn aan indexering naar omhoog of naar omlaag.

6. Belastingen en taken

6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

6.2. Overige

De belastingen en taken in verband met het genot van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taken in verband met de eigendom van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder een huurwaarborg samen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en het afgeven van de sleutels.

De huurder kiest voor:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank

of

- een bankwaarborg vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

En/of (*omcirkel*)

- een persoonlijk onderpand van

Tijdens de huurovereenkomst is het de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal vrijgegeven worden bij vertoning van het akkoord van de partijen, oftewel door een gerechtelijke uitvoerende beslissing, zelfs al wordt die in eerste aanleg genomen.

8. Plaatsbeschrijving

8.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de huurder, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, heeft de huurder één maand de tijd om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij uittrede en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gereede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede waarvan hierboven sprake overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

9. Herstellingen en onderhoud

9.1. Principes

De huurder is verplicht om kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van de huurherstellingen en de kleine herstellingen en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste vallen van de huurder of de verhuurder

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

De partijen raadplegen deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden volgens het gebruik van de lokalen.

9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de huurder ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:
met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Schouw(en): ieder jaar/andere periodes:
met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Andere:om de
met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

9.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

9.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moet de huurder deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al heeft de huurder geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waar de huurder geen toegang tot heeft.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

10. Werken

10.1. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed,

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de huurder.

- mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:.....
.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- tegen een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken.
- behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de werken toegestaan werden, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

10.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de huurder door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben die rechtstreeks verband houdt met de verwachte energiebesparingen die de werken zullen opleveren; de verhoging van de huurprijs moet daarbij evenredig zijn met de reële kost van de werken en met de verbetering van de energieprestaties.

10.3 Renovatiehuurovereenkomst (alleen voor huurovereenkomsten met een duur van drie jaar of meer)

- De onderhavige huurovereenkomst is geen renovatiehuurovereenkomst.
- De partijen komen voortaan overeen om de huurovereenkomst te onderwerpen aan het regime van de renovatiehuurovereenkomsten, onder de volgende voorwaarden:

- **Beschrijving en tijdschema van de werken**

De huurder verbindt zich ertoe in het gehuurde goed de volgende werken uit te voeren (*gedetailleerde beschrijving, met inbegrip van de gebruikte materialen en het al dan niet inschakelen van een vakman*):

.....

De werken zullen aanvangen op .../.../.... en eindigen op .../.../.... (*maximaal 12 maanden later*).

- **Bewoning van gehuurde goed tijdens de werken**

De partijen komen overeen:

- om niet af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen;
- om af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen en komen overeen dat er geen huur vereist is tijdens de duur van de werken en dat:
 - het goed niet zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken.
 - het goed zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken, rekening houdend met de voorwaarden en grenzen bepaald door de Regering.

- **Oplevering van de werken**

Op verzoek van de meest gereede partij wordt overgegaan tot de oplevering op tegenspraak van de werken aan het einde van de periode die in onderlinge overeenkomst afgesproken is en aan het einde van de uitvoering van de werken.

- **Rechten en plichten van de partijen**

a) Uit hoofde van de huurder

Op verzoek van de verhuurder:

- maakt de huurder hem alle stukken en documenten over die nodig zijn voor de aanvulling van het postinterventiedossier;
- verschaft de huurder de verhuurder toegang tot het gehuurde goed met een kennisgeving van minstens 3 dagen. De verhuurder kan eventueel vergezeld zijn van een technisch adviseur naar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

b) Uit hoofde van de verhuurder

De verhuurder maakt aan de gewestelijke inspectiedienst de volgende informatie over:

- de renovatiehuurovereenkomst;
- de datum van afsluiting van de renovatiehuurovereenkomst;
- de termijn voorzien voor de uitvoering van de werken door de huurder;

Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe:

- af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen voor een periode van[maximaal 9 jaar];

en/of (omcirkel uw keuze)

- af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van, te starten vanaf het einde van de werken;

en/of (omcirkel uw keuze)

- de huurder een vermindering of korting op de huur toe te staan van

- **Niet-uitvoering van de werken**

In geval van niet-uitvoering van de werken binnen de afgesproken termijn of gebrekkige uitvoering, kan de verhuurder aan de rechter vragen om bovenstaande tegenprestaties geheel of gedeeltelijk te beëindigen.

In functie van de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden verzoeken.

11. Overdracht

11.1 Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

11.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de huurder-cedent wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de huurder-cessionaris.

12. Onderverhuur

Onderverhuur van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Vóór iedere onderverhuuring maakt de huurder aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuuringsovereenkomst over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

13. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

14. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De huurder tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De huurder zal de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.
- [Andere]
.....
.....

15. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan zijn vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening laten registreren, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

17. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

18. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats gekozen heeft, die verplicht in België gelegen is.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

19. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

20. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkent de huurder de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende nota, opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, §4 van de Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisacte en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en één exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gezien om gevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

Brussel, op (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Céline FREMAULT

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Huisvesting

Bijlage 3 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van woonhuurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

“

HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS **(HOOFDVERBLIJF)**

(Indicatief standaardmodel, opgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (handelsnaam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente):

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurders, die solidair handelen, hierna de "medehuurders" genoemd

(naam, voornaam en tweede voornaam van de medehuurder, rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:.....

Adres:
 (naam, voornaam en tweede voornaam van de medehuurder, rijksregisternummer):

Geboortedatum en –plaats:.....

Adres:
 (naam, voornaam en tweede voornaam van de medehuurder, rijksregisternummer):

Geboortedatum en –plaats:.....

Adres:
 (naam, voornaam en tweede voornaam van de medehuurder, rijksregisternummer):

Geboortedatum en –plaats:.....

De medehuurders verklaren op erewoord dat ze een medehuurpact hebben ondertekend voor de toepassing van het medehuurstelsel zoals voorzien in hoofdstuk 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

HET VOLGENDE WERD OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de medehuurders, die dit aanvaarden, het volgende goed ter beschikking, gelegen te:

.....

en bestaand uit (*vermeld minstens*):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
- *het bouwjaar indien het door de verhuurder gekend is,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimten, de privéruimten,*
- *en vermelden of het goed een gemeubeld goed is;*

.....

.....

 Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*): []. Het EPB-certificaat is bij onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 577–10, §4 van het Burgerlijk wetboek en verbindt zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de medehuurders.

Deze moet zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor gebruik als hoofdverblijf, voor zover minstens één van de medehuurders van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats maakt.

Het is de medehuurders verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zal weigeren deze toestemming te geven zonder een goede reden.

Wat betreft de gedeeltelijk beroepshalve bewoning:

- De verhuurder staat de medehuurder(s) niet toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, noch om, in welke hoedanigheid ook, de huurprijzen en lasten van zijn inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zullen de medehuurder(s) alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan hem verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de medehuurder(s) wordt gesteld, waarbij de eventuele clauseule "voor definitieve regeling" deze mogelijkheid niet dekt.
- De verhuurder staat de medehuurder(s) toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De activiteiten die geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten worden steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, overeen dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is% van de totale huurprijs en% van de lasten vertegenwoordigt.

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- negen jaar of lange duur (artikel 3.1.)
- minder dan zes maanden (artikel 3.2.)
- korte duur (meer dan zes maanden en maximaal drie jaar) (artikel 3.3.)
- het leven (artikel 3.4.)

3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of lange duur

3.1.1. Duur

De huidige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van negen jaar. Deze neemt een aanvang op en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar middels een opzegtermijn die minstens zes maanden voor de vervaldag door een van de partijen schriftelijk betekend wordt.

Bij ontstentenis van een opzegtermijn die binnen de gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst iedere keer voor een duur van drie jaar verlengd worden, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

- een termijn van (meer dan negen jaar). Deze neemt een aanvang op en eindigt op

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode van negen jaar middels een opzegtermijn die minstens zes maanden voor de vervaldag door een van de partijen schriftelijk betekend wordt.

Bij ontstentenis van een opzegtermijn die binnen de gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst iedere keer voor een duur van drie jaar verlengd worden, volgens dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

3.1.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

- De verhuurder kan volgens de voorwaarden bedoeld door de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode een einde aan de huidige huurovereenkomst maken.
- Wanneer de verhuurder een einde maakt aan het contract volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 237, §5 van de Huisvestingscode, kunnen de medehuurders op hun beurt, op ieder ogenblik, een einde aan de huurovereenkomst maken middels een beperkte opzegtermijn van één maand. In dat geval zijn ze de in het vorige lid bedoelde vergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft trouwens gehouden tot de uitvoering van de reden waarop de oorspronkelijke opzeg berust en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

Specifiek geval van de medehuurovereenkomsten: opzegging door de verhuurder in geval van vertrek van de helft of meer van de medehuurders

- Wanneer de helft van de medehuurders hun opzeg aan de verhuurder betekenen, kan die laatste een einde aan de huurovereenkomst maken door zes maanden op voorhand, middels een aangetekende brief, aan de overige medehuurders een opzeg te betekenen.

b) Door een of verschillende medehuurder(s)

- De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik door een of meerdere medehuurders opgezegd worden zonder vergoeding, maar wel middels een opzeg van twee maanden.

Wanneer een medehuurder een einde aan de huurovereenkomst maakt, betekent hij, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeg aan de verhuurder, een kopie hiervan aan de andere medehuurders.

- Alle medehuurders kunnen gelijktijdig een einde aan de huurovereenkomst maken middels een door allen onderling ondertekende opzeg die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder betekend wordt.

In het geval de opzeg in de loop van de eerste driejarige periode optreedt, is er een schadevergoeding van drie, twee of één maand huur aan de verhuurder verschuldigd, naargelang de opzegging in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar plaatsgrijpt.

3.2. Huurovereenkomst van minder dan zes maanden

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van, die begint op (datum) en eindigt op (datum),, behoudens verlenging in onderlinge toestemming. De huurovereenkomst kan niet vervroegd opgezegd worden.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van deze duur zonder dat een van de partijen deze moet opzeggen of een schadevergoeding moet betalen.

3.3. Huurovereenkomst van meer dan zes maanden en maximaal drie jaar

3.3.1. Duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van....., die begint op (datum) en eindigt op (datum).....

De huurovereenkomst eindigt middels een (schriftelijk) betekende opzegging door de ene of andere partij, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur.

De partijen kunnen in onderling overleg de huurovereenkomst van korte duur volgens dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van indexering verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk gebeuren. De huurovereenkomst kan een of meerdere keren worden verlengd, maar enkel door een bepaling die in de huurovereenkomst is opgenomen, een aanhangsel of elke andere daaropvolgende bepaling en onder dezelfde voorwaarden, zolang de totale duur van de huur niet meer dan drie jaar bestrijkt.

Niettegenstaande eventuele andersluidende clausules of overeenkomsten, wordt de huurovereenkomst, bij ontstentenis van een opzegging binnen de termijnen door de verhuurder of, indien de huurder, ondanks de door de verhuurder betekende opzegging de lokalen blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe overeenkomst werd afgesloten tussen dezelfde partijen, beschouwd als zijnde afgesloten voor een periode van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van korte duur van kracht werd. In dat geval blijven de huur en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze die in de initiële huurovereenkomst werden overeengekomen, onder voorbehoud van indexering en oorzaken voor herziening.

3.3.2. Voor huurovereenkomsten van meer dan één jaar: vroegtijdige opzegging door de verhuurder

De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden opgezegd onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- op elk moment na het eerste huurjaar:
 - met het oog op de betrekking van het gehuurde goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn, en die van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
 - middels een opzegging van drie maanden betekend via aangetekend schrijven en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur;
- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de persoon die het goed zal bewonen met de verhuurder vermelden;
- indien de medehuurders dit vragen, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de band van verwantschap voorleggen;
- de bewoning door de in de opzegging vermelde persoon moet effectief minstens twee jaar duren en beginnen ten laatste één jaar nadat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.

Indien de verhuurder, zonder een uitzonderlijke omstandigheid te rechtvaardigen, nalaat om de persoonlijke bewoning onder de voorziene voorwaarden en termijn uit te oefenen, hebben de medehuurders recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

3.3.3. Vroegtijdige opzegging door een of meerdere medehuurders

Wanneer een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, stuurt hij de andere medehuurders, gelijktijdig met de betekening van de opzegging aan de verhuurder, een kopie van deze opzegging via een aangetekende zending.

3.4. Huurovereenkomst voor het leven

3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor de levensduur van de medehuurers. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd indien medehuurers overlijden.

3.4.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de verhuurder vroegtijdig kan opzeggen volgens de voorwaarden bepaald door artikel 237 van de Huisvestingscode, met uitzondering van de §§2 tot 4 van deze bepaling, tenzij de partijen anders bepalen.

b) Door één of meerdere medehuurder(s)

- De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik worden beëindigd door één of meerdere medehuurers zonder schadevergoeding, maar middels een opzegtermijn van twee maanden.

Wanneer een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, stuurt hij de andere medehuurers, gelijktijdig met de betekening van de opzegging aan de verhuurder, een kopie van deze opzegging via een aangetekende zending.

- Alle medehuurers kunnen de huurovereenkomst gelijktijdig beëindigen, middels een door alle medehuurers ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder wordt betekend.

Indien de opzegging in de loop van de eerste driejarige periode plaatsvindt, een schadevergoeding van drie, twee of één maand huur verschuldigd aan de verhuurder afhankelijk van het feit of de opzegging in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar plaatsgrijpt.

4. Komst van een nieuwe medehuurder

4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuurder

De medehuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt, moet een vervangende medehuurder vinden vooraleer de opzegging die hij heeft betekend is verstreken, in welk geval hij onmiddellijk wordt vrijgesteld van zijn verplichtingen bij ondertekening van het aanhangsel.

Bij ontstentenis hiervan moet hij, om onmiddellijk van zijn verplichtingen ontheven te worden, aantonen dat hij actief en voldoende heeft gezocht om een nieuwe vervangende medehuurder te vinden.

In ieder geval vervallen de verplichtingen van de medehuurder na het verstrijken van een periode van zes maanden na het verstrijken van de opzegtermijn.

4.2. Ondertekening van het aanhangsel

De nieuwe medehuurder treedt tot de huurovereenkomst toe door een aanhangsel bij de overeenkomst te ondertekenen.

5. Huurprijs

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van bemeubelde huur:

- stemt het deel van de huurprijs voor de meubelen overeen met% van de totale huurprijs.

- stemt het deel van de huurprijs voor het gebouw overeen met% van de totale huurprijs.

De huurprijs moet betaald worden:

- iedere maand
- of in periodes van maanden

Ze is te betalen:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (*zonder keuze blijven de drie mogelijkheden open*):

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

5.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen de indexering van de huurprijs verzoeken, rekening houdend met de volgende voorwaarden maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de betrokken partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van de volgende formule:

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

De **basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 5.1.

De **basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, namelijk

De **nieuwe index** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

5.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zullen de medehuurders nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen totdat ze hun achterstand hebben aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- Vanaf de^e dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- Vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar.

6. Kosten en lasten

6.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die op de huurder rusten, komen overeen met reële uitgaven.

De medehuurders:

- zullen naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie

in onderlinge overeenstemming aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.

- zullen geen provisie betalen voor lasten en zullen hun aandeel in de lasten elke..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hen zal worden gestuurd door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de medehuurders opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 6.2 tot 6.5 zijn niet van toepassing.
- De kosten en eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
.....
.....

6.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reële gemaakte uitgaven verzoeken.

6.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of de zetel van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

6.4. Eigen lasten

6.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....	Code.....
Koud water: Nummer.....	Code.....
Gas: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer.....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

6.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn (aanduiden wat past)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk

- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere: (preciseer)

De medehuurders dragen bij in de kosten:

- Voor verwarming ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

6.5. Gemeenschappelijke lasten

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)l(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere (preciseer).....

De medehuurders dragen bij in de kosten:

- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

Wanneer het een forfait betreft, zal dit volgens de formule voorzien in artikel 5.2. onderworpen zijn aan indexering naar omhoog of naar omlaag.

7. Belastingen en taken

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuuders worden aangerekend.

7.2. Overige

De belastingen en taken in verband met het genot van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuuders

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taken in verband met de eigendom van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuuders

8. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat ze hun verplichtingen vervullen, stellende de medehuuders een huurwaarborg samen voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en het afgeven van de sleutels.

De medehuuders kiezen:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank
- of
- een bankwaarborg vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

en/of (omcirkel)

- een persoonlijk onderpand van

Tijdens de huurovereenkomst is het de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal vrijgegeven worden bij vertoning van het akkoord van de partijen, oftewel door een gerechtelijke uitvoerende beslissing, zelfs al wordt die in eerste aanleg genomen.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de medehuuders, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, hebben de medehuuders één maand de tijd om hun aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het

gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

9.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moeten de medehuurders op de vervalddag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het hebben ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de medehuurders en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij uittrede en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gerede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede, waarvan hierboven sprake, overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

10. Herstellingen en onderhoud

10.1. Principes

De medehuurders zijn verplicht om kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van de huurherstellingen en de kleine herstellingen en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de medehuurders.

10.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste vallen van de medehuurders of de verhuurder

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuurders en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

De partijen raadplegen deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de medehuurders bepaald worden volgens het gebruik van de lokalen.

10.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de medehuurders ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en

kosten, van de medehuurders de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

10.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gestled dat ze daarmee belast zijn zullen de medehuurders de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:
 met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Schouw(en): ieder jaar/andere periodes:
 met voorlegging van een attest: Ja Neen
- Andere:om de
 met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

10.5. Informatieplicht door de medehuurders

De medehuurders moeten de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. De medehuurders zullen alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij ze kunnen aantonen dat deze laatste niet anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

10.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moeten de medehuurders deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al hebben ze geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden vermindert in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waar de medehuurders geen toegang tot hebben.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de medehuurders onbewoonbaar maken, kunnen zij de huurovereenkomst opzeggen.

11. Werken

11.1. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurders

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed,

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de medehuurders.
- mogen zonder toestemming van de verhuurder door de medehuurders uitgevoerd worden.
- mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- tegen een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken.
- behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de medehuurders.

De medehuurders zijn verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Ze moeten daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. Bovendien moeten de medehuurders zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuurders een van deze verplichtingen niet vervullen en zelfs indien de werken toegestaan werden, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de medehuurders.

11.2. Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de medehuurders door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben die rechtstreeks verband houdt met de verwachte energiebesparingen die de werken zullen opleveren; de verhoging van de huurprijs moet daarbij evenredig zijn met de reële kost van de werken en met de verbetering van de energieprestaties.

12. Overdracht

12.1. Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval worden de cedenten ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De medehuurders betekenen het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

12.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de cedenten wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de medehuurders-cessionarissen. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de medehuurders-cessionarissen.

13. Onderverhuur

De medehuurders mogen het goed niet volledig onderverhuren.

Ze mogen een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren met toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat een van hen de rest van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats blijft aanwenden.

Vóór iedere onderverhuur lichten de medehuurders de verhuurder via aangetekend schrijven in over het plan om het goed onder te verhuren, waarbij ze alle identificatiegegevens van de cessionaris(sen) vermelden, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode

14. Recht op informatie bij verkoop van het gehuurde goed

Indien het gehuurde goed onderhands te koop wordt gesteld, verbindt de verhuurder zich ertoe de medehuurders via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis te stellen van zijn intentie om de woning te verkopen en dit vóór iedere openbare communicatie met betrekking tot deze verkoop.

Deze kennisgeving wordt naar hen verzonden, zelfs als de te koop gestelde eigendom slechts een deel van het gehuurde goed is, in welk geval de informatieplicht van toepassing is op dat deel.

15. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zullen de medehuurders tot op de dag van hun vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

16. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De medehuurders tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst hun aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zullen laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De medehuurders zullen de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moeten jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.

- [Andere] :

17. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de medehuurders zullen deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan zijn vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de medehuurders een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

18. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening laten registreren, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de medehuurders.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurders de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat ze aan de verhuurder een ingebrekestelling hebben gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de medehuurders.

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

19. Toepasbaar recht en geschillen

Onderhavige overeenkomst wordt geregeld volgens de Belgische wetgeving, meer bepaald de Brusselse Huisvestingscode.

Enkel de rechtbanken van Brussel zijn bevoegd in geval van een geschil.

De partijen kunnen beslissen om zich te beroepen op arbitrage nadat er tussen de partijen een geschil tot stand is gekomen.

20. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven binnen de gestelde termijn worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt. Wanneer de huurovereenkomst op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

Iedere kennisgeving van de verhuurder moet worden gericht:

- aan iedere medehuurder
- aan
die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

Tenzij er in onderhavige overeenkomst van wordt afgeweken, moet elke kennisgeving die uitgaat van de medehuurders worden ondertekend:

- door iedere medehuurder

- door
die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

21. Keuze van woonplaats

De medehuurders verklaren dat ze woonplaats kiezen op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij ze, na hun vertrek, de verhuurder hebben gemeld dat ze een nieuwe woonplaats gekozen hebben, die verplicht in België gelegen is.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is iedere medehuurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

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

23. Bijlagen

Door het ondertekenen van huidig contract, erkennen de medehuurders uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:

Bijlage 1: Toelichtende nota opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en daarbij één exemplaar met het oog op registratie.

De medehuurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbelsuit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Céline FREMAULT

Minister van de Regering vna het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting

Bijlage 4 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde.

“

HUUROVEREENKOMST VOOR MEDEHUURDERS **(GEMEEN RECHT)**

(standaardmodel opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

BELANGRIJKE OPMERKING

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het de clausules van de Brusselse huisvestingscode en andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijstinten. Wanneer het model voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje (☐) voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende nota voor iedere erbij horende aanvullende informatie.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

Adres:

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer

Handelend in de hoedanigheid van.....,

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurders, die solidair handelen, hierna de "medehuurders" genoemd

(naam, voornaam en tweede voornaam van de eerste medehuurder, rijksregisternummer):

.....

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

Adres:

(naam, voornaam en tweede voornaam van de tweede medehuurder, rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

Adres:

(naam, voornaam en tweede voornaam van de derde medehuurder, rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

Adres:

.....

De medehuurders verklaren op erewoord dat ze een medehuurpact hebben ondertekend voor de toepassing van het stelsel van medehuurovereenkomsten zoals voorzien in hoofdstuk 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt de medehuurders het volgende goed ter beschikking, gelegen te

.....

.....

en bestaand uit (*vermeld minstens*):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
- *het bouwjaar, indien het door de verhuurder gekend is,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimten, de privéruimten,*
- *vermelden of het goed gemeubeld is:*

.....

.....

 Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*): [] Het EPB-certificaat is bij de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, genieten de medehuurlers de door artikel 577 – 10§ 4 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde rechten en verbinden zij zich ertoe de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement die in Bijlage 3 bijgevoegd zijn, te respecteren..

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de medehuurlers.

Zij moeten zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor bewoning en meer precies

Het is de medehuurlers verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zal weigeren deze toestemming te geven zonder een goede reden.

Het is alle medehuurlers verboden, die dit aanvaarden, om van het gehuurde goed hun hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd is om de volgende redenen:

.....

 Inzake gedeeltelijk gebruik voor beroepsdoeleinden:

- De verhuurder staat de medehuurler(s) niet toe om noch een deel van het gehuurde goed voor de uitoefening van een beroepsactiviteit te bestemmen, noch, in welke hoedanigheid dan ook, de huurprijs en lasten van zijn inkomen af te trekken. In het geval dat het vorige lid niet gerespecteerd wordt, zullen de medehuurler(s) aan de verhuurder alle bijkomende belastingen verschuldigd zijn die, in voorkomend geval, ten laste van die laatste gelegd worden, zelfs al treedt deze fiscale vereiste pas na zijn/hun vertrek op, waarbij de eventuele clause "als definitieve afrekening" dit mogelijke geval niet dekt.
- De verhuurder staat de medehuurler(s) toe om een gedeelte van het gehuurde goed voor de uitoefening van een beroepsactiviteit te bestemmen. De activiteiten die door de wet op de handelsovereenkomsten geregeld worden, zijn steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, om zich aan artikel 8 van het Wetboek op inkomstenbelastingen aan te passen, overeen dat het gedeelte van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is,% van de totale huurprijs en% van de lasten vertegenwoordigt.

3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de vervaldag ervan.

- Als de medehuurlers het goed echter blijven betrekken en de huurprijs blijven betalen zonder verweer van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd.
 - voor dezelfde duur
 - voor een onbepaalde duur

voor

- Er wordt geen stilzwijgende verlening van de huurovereenkomst toegestaan

3.1. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat een vroegtijdige opzegging door de verhuurder niet mogelijk is.
- dat de verhuurder vroegtijdig kan opzeggen, rekening houdend met de volgende voorwaarden:

.....

Wanneer de helft van de medehuurders hun opzegging betekenen aan de verhuurder, kan deze laatste de huurovereenkomst beëindigen door de andere medehuurders een opzegging te betekenen via een aangetekend schrijven zes maanden op voorhand.

b) Door alle medehuurders

De partijen komen overeen:

- dat, onverminderd het 2^{de} lid van onderhavig artikel, een vroegtijdige opzegging door alle medehuurders niet mogelijk is
- dat een vroegtijdige opzegging door alle medehuurders mogelijk is, rekening houdend met de volgende voorwaarden:

.....

Alle medehuurders kunnen de huurovereenkomst gelijktijdig beëindigen, middels een door alle medehuurders ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder wordt betekend.

c) Door één of meerdere medehuurder(s)

De huurovereenkomst kan op ieder ogenblik worden beëindigd door één of meerdere medehuurders middels een opzegtermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Wanneer een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, stuurt hij de andere medehuurders, gelijktijdig met de betekening van de opzegging aan de verhuurder, een kopie van deze opzegging via een aangetekende zending.

4. Komst van een nieuwe medehuurder

4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuurder

De medehuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig ontbindt, moet een vervangende medehuurder vinden vooraleer de opzegging die hij heeft betekend is verstreken, in welk geval hij onmiddellijk wordt vrijgesteld van zijn verplichtingen.

Bij ontstentenis moet hij, om onmiddellijk van zijn verplichtingen ontheven te worden, aantonen dat hij actief en voldoende heeft gezocht om een nieuwe vervangende medehuurder te vinden.

In ieder geval vervallen de verplichtingen van de medehuurder na het verstrijken van een periode van zes maanden na de datum van verstrijken van de opzegtermijn.

4.2. Ondertekening van het aanhangsel

De nieuwe medehuurder zal tot de huurovereenkomst toetreden door een aanhangsel bij deze laatste te ondertekenen.

5. Huurprijs

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van gemeubelde verhuur:

- het gedeelte van de huurprijs betreffende de meubels stemt overeen met% van de totale huurprijs
- het gedeelte van de huurprijs betreffende het gebouw stemt overeen met% van de totale huurprijs

De huurprijs moet betaald worden:

- elke maand
- of in periodes van maanden

Ze is betaalbaar :

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (*bij gebrek aan keuze blijven de drie mogelijkheden open*):

- per overschrijving of storting op rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht op rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

5.2. Indexatie

Iedere partij kan om de indexatie van de huurprijs verzoeken, maximum één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (bij voorkeur door middel van aangetekende brief), in overeenstemming met de volgende formule:

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

De **basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 5.1.

De **basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, namelijk

De **nieuwe index** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

5.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zullen de medehuurlers nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat ze hun achterstand hebben aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- Vanaf de^e dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende brief;
- Vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke intrestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar.

5.4. Periodieke herziening van de huurprijs

- De partijen komen overeen dat de huurprijs kan worden herzien in de volgende omstandigheden:.....
- De partijen komen overeen dat de huurprijs niet kan worden herzien.

6. Kosten en lasten

6.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die op de medehuuders rusten komen met reële uitgaven overeen.

De medehuuders:

- zullen naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie in gemeenschappelijk akkoord aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.
- zullen geen provisie betalen voor lasten en zullen hun aandeel in de lasten elke.....(frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hen zal worden gestuurd door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de medehuuders opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 6.2 tot 6.5 zijn niet van toepassing.
- De eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

6.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen verzoeken om de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reël verrichte uitgaven.

6.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden rekening gedetailleerd weergegeven worden. . De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de medehuuders een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de medehuuder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

6.4. Eigen lasten

6.2.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de medehuuders de lokalen in gebruik nemen. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....Code.....
Koud water: Nummer.....Code.....
Gas: Nummer.....Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer..... Code.....
Andere: Nummer.....Code.....

6.2.2. Indien er geen individuele tellers zijn

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna bedoelde provisie volgens aandeel bepaald worden in functie:

- A- Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk):

De medehuurders zullen in de kosten tussenkomen:

- Van de verwarming voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de distributie van warm water voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de elektriciteit voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het stadwater voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het gas voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

6.5. Gemeenschappelijke lasten

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna bedoelde voorziene provisies volgens aandeel bepaald worden in functie:

- A. Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B. Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C. Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D. Andere : (verduidelijk) :.....

De medehuurders zullen in de kosten tussenkomen:

- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

Wanneer het om een forfaitair bedrag gaat, dan zal dit aan de index naar boven of naar beneden ingevolge de formule bepaald in artikel 5.2 onderworpen worden.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuurders worden aangerekend.

7.2. Overige

De belastingen en taksen van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, zijn ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuurders

Behoudens de onroerende voorheffing, zijn de belastingen en taksen van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, ten laste:

- van de verhuurder
- van de medehuurders

8. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat ze hun verplichtingen vervullen, stellen de medehuurders voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en voor de afgifte van de sleutels een huurwaarborg samen.

De medehuurders kiezen ervoor:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in hun naam werd geopend bij de bank
- of
- een bankwaarborg samen te stellen vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

En / Of (omcirkel uw keuze)

- een persoonlijk onderpand van

In de loop van de huurovereenkomst is het voor de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal ten gevolge van ofwel het akkoord van de partijen, ofwel door een uitvoerbare rechterlijke beslissing, zelfs al is ze in eerste aanleg uitgesproken, vrijgemaakt worden.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen stellen, voordat de medehuurders het goed in gebruik nemen, op tegenspraak, minnelijk of via een expert, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt wanneer het goed niet bewoond is, beschikken de medehuurders over een maand om hun aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet geregistreerd worden. Wanneer er een beroep op een expert gedaan wordt, dan worden de kosten hiervan tussen de partijen gedeeld.

In dit laatste geval duiden ze in gemeenschappelijk akkoord expert M.....in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht aan. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal, na afloop van de huurovereenkomst, ervan uitgegaan worden dat de medehuurders het gehuurde goed in dezelfde staat hebben ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel bewijst.

9.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moeten de medehuurders op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals zij het ontvangen hebben op basis van de plaatsbeschrijving indien die opgemaakt werd, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer er een plaatsbeschrijving opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ná het vrijgeven van het goed door de medehuurlers en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurler.

De vaststelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt volgens dezelfde toepassingsregels als die van intrede opgesteld.

De eerder aangeduide expert is ook de expert die de plaatsbeschrijving bij uittrede opstelt en heeft als opdracht de schade waarvoor de medehuurlers verantwoordelijk zijn, vast te stellen en te beoordelen. Indien hij zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanstellen. Bij ontstentenis van akkoord zal de meest gerede partij een verzoek aan de vrederechter richten.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters zullen open moeten blijven tot het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede waarvan hierboven sprake overgegaan worden. Indien er een expert door de partijen aangeduid is, maken deze inventaris evenals de schade die aan de meubels vastgesteld zou kunnen worden en de evaluatie ervan deel uit van zijn opdracht.

10. Herstellingen en onderhoud

10.1. Principes

De medehuurlers zijn verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren als ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurler moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van het klein onderhoud en de huurherstellingen en die die voortvloeien uit een ongepast gebruik van het gehuurde goed, dat aan de medehuurlers kan worden toegeschreven.

10.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de medehuurlers of de verhuurler

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuurlers en de verhuurler zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, die de niet-volledige lijst bepalen van herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurler zijn.

De partijen verwijzen naar deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij ontstentenis van een vermelding in deze bijlagen, zullen de onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de medehuurlers bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

10.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de medehuurlers gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurler, tenzij de huurovereenkomst een forfaitair bedrag voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de medehuurlers de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 6.

10.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat zij daarmee belast werden, moeten de medehuurlers overgaan tot het klein onderhoud van volgende elementen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: om de zoveel jaren/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Neen

- Schouw(en): om de zoveel jaren/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Neen

• Andere:om de

met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt voor de intrede in de woning door de medehuurlers het laatste attest voor de controle en het periodiek onderhoud of de ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteitsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw overhandigen.

10.5. Informatieplicht door de medehuurlers

De medehuurlers moeten de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van dysfuncties die in de woning optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder. De medehuurlers zullen alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij zij kunnen aantonen dat deze laatste niet anders dan op de hoogte kon zijn van de werken of herstellingen te zijnen laste.

10.6. Dringende herstellingen

Indien er aan het gehuurde goed dringende herstellingen vereist zijn, die niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huurovereenkomst, moeten de medehuurlers, ongeacht de ongemakken die deze herstellingen met zich meebrengen en ongeacht het verlies van genot of comfort, deze ondergaan terwijl ze worden uitgevoerd aan een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan ze het genot hebben moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat wat noodzakelijk is voor de huisvesting van de medehuurlers en van hun gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huur doen ontbinden.

11. Werken

11.1 Aanpassing van het gehuurde goed door de medehuurlers

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties van het gehuurde goed:

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en eigen risico van de medehuurlers.
- mogen op de volgende wijze uitgevoerd worden:

.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties zijn op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen om de plaatsen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg het ongedaan maken van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de medehuurlers verricht zijn, te vragen.
- zal de mogelijkheid behouden om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de medehuurlers.

De medehuurlers zijn verplicht om verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (bouwvergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.) uitsluitend op hun kosten. Ze moeten daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs leveren.

Bovendien moeten de medehuurlers zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuurlers een van deze verplichtingen niet vervullen en zelfs indien de verhuurler de werken toestond, kan de verhuurler de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de medehuurlers.

11.2 Werken van de verhuurler bestemd tot het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurler kan, indien de huurovereenkomst een duur langer dan drie jaar heeft, na waarschuwing van de medehuurlers door middel van aangetekende brief minstens één maand op voorhand, in de loop van de huurovereenkomst, maar maximum één keer per driejaarlijkse periode, in het gehuurde goed in overeenstemming met de door artikel 221 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden alle werken uitvoeren om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren.

De verhuurler verbindt er zich toe om alles in het werk te stellen om de verschillende investeringen tegelijkertijd uit te voeren om zo de door de werken voor de medehuurlers veroorzaakte ongemakken tot een strikt minimum te beperken.

Bovendien kunnen de partijen op elk ogenblik, uitdrukkelijk en ten laatste één maand voor de uitvoering van de hierboven bedoelde werken, overeenkomen dat ze tot een verhoging van de huurprijs in rechtstreeks verband met de door de uitgevoerde werken verwachte energiebesparingen aanleiding kunnen geven, waarbij de verhoging van de huurprijs recht evenredig met de reële kostprijs van de werkzaamheden en de verbetering van de energieprestaties moet zijn.

12. Overdracht

12.1 Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurler. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De medehuurlers betekenen het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurler. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionarissen, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurler deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

12.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de medehuurlers-cedenten wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de medehuurlers-cessionarissen. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de medehuurlers-cessionarissen.

13. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurler.

Vóór iedere onderverhuring lichten de medehuurlers de verhuurler via aangetekend schrijven in over het plan om het goed onder te verhuren, waarbij ze alle identificatiegegevens van de onderhuurler vermelden, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

14. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vaste termijn, ofwel door opzegging, en in geval van tekoopstelling van het goed, zullen de medehuurlers tot op de dag van hun vertrek moeten tolereren dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plaatsen van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken, indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

15. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De medehuurlers tijdens heel de duur van de huurovereenkomst hun aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zullen laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) De medehuurlers zullen de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moeten jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.
- [Andere].....

16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de medehuurlers, zullen zij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien, en naast de huren en lasten die voor hun vertrek vervallen zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten dragen.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder, zal hij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien moeten dragen en aan de medehuurlers een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten betalen.

17. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de 2 maanden na ondertekening evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de medehuurlers.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurlers de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat ze aan de verhuurder een ingebrekestelling hebben gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het onderwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....] binnen de vier maanden na de ondertekening van onderhavig document. De notariskosten zijn ten laste van:

- van de verhuurder
- van de medehuurlers

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

18. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven gebeuren, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs van verzending binnen de gestelde termijn geldt. Wanneer de huurovereenkomst op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn echter op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

Iedere kennisgeving van de verhuurder moet worden gericht:

- aan iedere medehuurder
- aan
..... die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te
vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

Tenzij in onderhavige overeenkomst ervan afstand wordt gedaan, moet elke kennisgeving die uitgaat van de medehuurders worden ondertekend:

- door iedere medehuurder
- door
..... die is/zijn aangesteld om alle medehuurders te
vertegenwoordigen bij de ontvangst van kennisgevingen

19. Keuze van woonplaats

De medehuurders verklaren, gezamenlijk en individueel, dat ze woonplaats kiezen op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur evenals voor het verdere vervolg van de huurovereenkomst, tenzij ze, na hun vertrek, de verhuurder gemeld hebben dat ze een nieuwe woonplaats hebben gekozen, die verplicht in België ligt.

Behalve indien hij/ze de verhuurder inlicht(en) over een ander adres dat in België gelegen is, kiezen de borg(en) woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is elke medehuurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

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

21. Bijlagen

Door het ondertekenen van huidig contract, erkennen de medehuurders uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:

Bijlage 1: Toelichtende nota opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en een exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde.

Brussel, (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Céline FREMAULT

Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
bevoegd voor Huisvesting

Bijlage 5 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van woonhuurovereenkomst met indicatieve waarde

“

HUUROVEREENKOMST STUDENT
(HOOFDVERBLIJF)

(standaardmodel opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomstig artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en dus niet verplicht voor partijen die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en om allesomvattend te zijn, omvat het niet alleen de clausules van de Brusselse Huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en die de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten. Wanneer de code voorziet in verschillende opties voor de partijen over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met een selectievakje (☐) voor elke optie. De partijen kunnen verwijzen naar de bij de huidige woonhuurovereenkomst bijgevoegde toelichtende nota voor iedere erbij horende aanvullende informatie.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en –plaats:

.....

Adres:

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....,

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurder

(naam, voornaam en tweede voornaam van de huurder, rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en –plaats:

Adres:.....

.....

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder stelt ter beschikking aan de huurder, die aanvaardt, het volgende goed, gelegen te:

.....

.....

en bestaand uit (*vermeld minstens*):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
 - *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
 - *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
 - *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
 - *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
 - *het bouwjaar, indien het door de verhuurder gekend is,*
 - *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
 - *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
 - *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
 - *de gemeenschappelijke ruimten, de privéruimten,*
 - *en vermeld ook of het goed bemeubeld wordt verhuurd:*
-
-
-
-
-
-

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*): [] Het EPB-certificaat is bij de huidige overeenkomst bijgevoegd (Bijlage 5).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de door artikel 577 – 10, § 4 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde rechten en verbindt hij zich ertoe de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement die in Bijlage 3 bijgevoegd zijn, te respecteren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn verplicht ten aanzien van de huurder.

Die moet zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is als de hoofdverblijfplaats van een student.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zal weigeren deze toestemming te geven zonder een goede reden.

Bewijs van hoedanigheid van student:

Wanneer de huurovereenkomst wordt ondertekend of verlengd, verstrekt de huurder de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of instelling voor hoger onderwijs of in een examencommissie met een centrale jury voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

Indien de huurder deze documenten niet verschaft, bezorgt hij de verhuurder een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op erewoord van de indiening van dat laatste. In het laatste geval bezorgt de huurder de verhuurder, binnen de twee maanden na zijn/haar intrede in het gehuurde goed, een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of een instelling van hoger onderwijs, of in een examencommissie met een centrale jury voor de resterende duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

3. Duur van de huurovereenkomst

3.1. Duur van de huurovereenkomst

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van [maximaal 12 maanden] Deze begint te lopen op, en eindigt op
- de intrede in het gehuurde goed is voorzien op

3.2. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst pas beëindigen na het verstrijken ervan middels een opzegging die minstens drie maanden voor deze vervaldatum is betekend.

b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen, middels een opzegtermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Indien de duur van de huurovereenkomst is verstreken en hij het goed wenst te verlaten, moet hij geen opzegging aan de verhuurder betekenen.

c) Vroegtijdige opzegging van huurovereenkomsten afgesloten voor een duur van drie maanden of minder

In het geval van een huurovereenkomst die wordt afgesloten voor een duur van drie maanden of minder kan geen van de partijen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen.

d) Vroegtijdige opzegging door de huurder vooraleer hij het gehuurde goed heeft betreden

Ongeacht de door de partijen overeengekomen duur van de huurovereenkomst kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen tot één maand voordat hij daadwerkelijk in het gehuurde goed intrekt, op, middels de betaling aan de verhuurder van een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur.

Om tot deze vroegtijdige opzegging te kunnen overgaan, moet hij de gegronde reden ervoor kunnen aantonen, via welke rechtsmiddel dan ook.

3.3. Verlenging van de huurovereenkomst

3.3.1. Huurovereenkomst van minder dan twaalf maanden

Bij gebrek aan een door de verhuurder betekende opzegging binnen de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de huurovereenkomst of een eventuele door de huurder op eender welk moment betekende opzegging van twee maanden, wordt de huurovereenkomst als de huurder het gehuurde goed blijft bezetten zonder verweer van de verhuurder, geacht te zijn afgesloten voor een periode van

één jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in voege is getreden, ofwel op, onder dezelfde voorwaarden.

3.3.2. Huurovereenkomst van twaalf maanden

Niettegenstaande een door een van de twee partijen betekende opzegging, wordt de huurovereenkomst als de huurovereenkomst is afgesloten of verlengd voor een periode van twaalf maanden en als de huurder het gehuurde goed blijft bezetten zonder verweer van de verhuurder, verlengd voor een duur van één jaar, onder dezelfde voorwaarden.

4. Huurprijs

4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van gemeubelde huur:

- Het gedeelte van de huurprijs betreffende de meubels stemt met% van de totale huurprijs overeen
- Het gedeelte van de huurprijs betreffende het gebouw stemt met % van de totale huurprijs overeen

De huurprijs moet betaald worden :

- elke maand
- of in periodes van maanden

Ze is betaalbaar :

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (*bij gebrek aan keuze blijven de drie mogelijkheden open*):

- per overschrijving of storting op rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

4.2. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de huurder nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- Vanaf de^e dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- Vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar

4.3. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van verlenging van de studentenhuurovereenkomst van hoofdverblijf kunnen de partijen een herziening van de huurprijs overeenkomen bij het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden voorzien in artikel 240 van de Huisvestingscode.

5. Kosten en lasten

5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met de werkelijke uitgaven overeen.
- De huurder:
- stort bovenop de huurprijs een provisie van euro per maand, gelijktijdig met de huurprijs. De provisie kan in gemeenschappelijk akkoord, op verzoek van de ene of de andere partij, na de voorlegging van de jaarlijkse afrekening, in functie van de verrichte uitgaven zoals ze uit de laatst uitgevoerde afrekening blijken, opnieuw aangepast worden
 - stort geen provisie voor lasten en vereffent zijn deel hierin iedere.....(frequentie) na verzending van de gedetailleerde afrekening die door de verhuurder naar hem toegestuurd wordt.
- De aan de huurder opgelegde kosten en lasten worden forfaitair op euro vastgelegd en moeten iedere maand gelijktijdig met de huurprijs betaald worden.
- Er is geen enkele last bovenop de huurprijs verschuldigd. De artikelen 5.2. tot 5.5. zijn niet van toepassing.
- De privatieve en gemeenschappelijke kosten en lasten van het gehuurde goed omvatten:.....
.....

5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen verzoeken om de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reël gemaakte uitgaven.

5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

5.4 Eigen lasten

5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....	Code.....
Koud water: Nummer.....	Code.....
Gas: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer.....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna bedoelde provisies volgens aandeel bepaald worden in functie:

- A- Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk):

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

- Van de verwarming voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de distributie van warm water voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van de elektriciteit voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het stadwater voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Van het gas voor een bedrag vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

5.5. Gemeenschappelijke lasten

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna bedoelde voorziene provisies volgens aandeel bepaald worden in functie:

- A. Van het aantal woningen dat in het gebouw gelegen is en het aantal personen dat in elke woning woont, waarbij van elke woning verondersteld wordt dat ze gelijke kosten en lasten met zich brengt;
- B. Van de oppervlakte van de woning in verhouding tot de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, ofwel..... ;
- C. Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dat uit de basisakte naar voor komt, ofwel.....quotiteiten;
- D. Andere : (verduidelijk) :

De huurder zal in de kosten tussenkomen:

- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Vooren voor een bedrag van.....EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

6. Belastingen en taken

6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

6.2. Overige

De belastingen en taken van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, zijn ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Behoudens de onroerende voorheffing, zijn de belastingen en taken van welke aard dan ook die op het gehuurde goed van toepassing zijn of zullen zijn door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of een andere openbare overheid, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en voor de afgifte van de sleutels een huurwaarborg samen.

De huurder kiest voor:

- een waarborg vaneuro (maximaal 2 maanden huur), te storten op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij de bank of
- de samenstelling van een bankwaarborg vaneuro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank

En / Of (omcirkel uw keuze)

- een persoonlijk onderpand van

In de loop van de huurovereenkomst, is het voor de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal ten gevolge van ofwel het akkoord van de partijen, ofwel door een uitvoerbare rechterlijke beslissing, zelfs al is ze in eerste aanleg uitgesproken, vrijgemaakt worden.

8. Plaatsbeschrijving

8.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen stellen, voordat de huurder het goed in gebruik neemt, op tegenspraak, minnelijk of via een expert, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt wanneer het goed niet bewoond is, beschikt de huurder over een maand om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet geregistreerd worden. Wanneer er een beroep op een expert gedaan wordt, dan worden de kosten hiervan tussen de partijen gedeeld.

In dit laatste geval duiden ze in gemeenschappelijk akkoord expert M..... in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht aan. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal, na afloop van de huurovereenkomst, ervan uitgegaan worden dat de huurder het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel bewijst.

8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 8.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving indien die opgemaakt werd, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer er een plaatsbeschrijving opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ná het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt volgens dezelfde toepassingsregels als die van intrede opgesteld.

De eerder aangeduide expert is ook de expert die de plaatsbeschrijving bij uittrede opstelt en heeft als opdracht de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is, vast te stellen en te beoordelen. Indien hij zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanstellen. Bij ontstentenis van akkoord zal de meest gerede partij een verzoek aan de vrederechter richten.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters zullen open moeten blijven tot het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur, en behoudens andersluidende overeenkomst, zal er tot een beschrijvende staat van de meubels bij de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede waarvan hierboven sprake overgegaan worden. Indien er een expert door de partijen aangeduid is, maken deze inventaris evenals de schade die aan de meubels vastgesteld zou kunnen worden en de evaluatie ervan deel uit van zijn opdracht.

9. Herstellingen en onderhoud

9.1. Principes

De huurder is verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren als ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van het klein onderhoud en de huurherstellingen en die die

voortvloeien uit een ongepast gebruik van het gehuurde goed, dat aan de huurder kan worden toegeschreven.

9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de huurder of de verhuurder

De onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017, die een niet-volledige lijst van herstellingen en onderhoudswerken vastleggen die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

De partijen verwijzen naar deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij ontstentenis van een vermelding in deze bijlagen, zullen de onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden overeenkomstig het gebruik van de lokalen.

9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost eisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat hij daarmee belast werd, moet de huurder overgaan tot het klein onderhoud van volgende elementen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ledere jaar/andere periodes

met voorlegging van een attest: Ja Neen

- Schouw(en): ledere jaar/andere periodes

met voorlegging van een attest: Ja Neen

- Andere:om de

met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt voor de intrede in de woning door de huurder het laatste attest voor de controle en het periodiek onderhoud of de ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw overhandigen.

9.5. Informatieplicht door de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van dysfuncties die in de woning optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet anders dan op de hoogte kon zijn van de werken of herstellingen te zijnen laste.

9.6. Dringende herstellingen

Indien er aan het gehuurde goed dringende herstellingen vereist zijn, die niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huurovereenkomst, moet de huurder, ongeacht de ongemakken die deze herstellingen met zich meebrengen en ongeacht het verlies van genot of comfort, deze ondergaan terwijl ze worden uitgevoerd aan een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.

10. Werken

10.1. Aanpassing van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties van het gehuurde goed:

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en eigen risico van de huurder.
- mogen door de huurder zonder toelating van de verhuurder uitgevoerd worden.
- mogen op de volgende wijze uitgevoerd worden:

.....

.....

.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen, renovaties zijn op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

- zonder vergoeding
- met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen om de plaatsen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg het ongedaan maken van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, te vragen
- zal de mogelijkheid behouden om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

In elk geval is de huurder verplicht om verzekeringen af te sluiten en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (bouwvergunning, toelating en inspectie van brandveiligheid, enz.) uitsluitend op zijn kosten. Hij moet daarvan op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs leveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de verplichtingen van de basisakte en het huishoudelijk reglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de verhuurder de werken toestond, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

10.2. Werken van de verhuurder bestemd tot het verbeteren van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst een duur langer dan drie jaar heeft, na waarschuwing van de huurder door middel van aangetekende brief minstens één maand op voorhand, in de loop van de huurovereenkomst, maar maximum één keer per driejaarlijkse periode, in het gehuurde goed in overeenstemming met de door artikel 221 van de Huisvestingscode bedoelde voorwaarden alle werken uitvoeren om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren.

De verhuurder verbindt er zich toe om alles in het werk te stellen om de verschillende investeringen tegelijkertijd uit te voeren om zo de door de werken voor de huurder veroorzaakte ongemakken tot een strikt minimum te beperken. Bovendien kunnen de partijen op elk ogenblik, uitdrukkelijk en ten laatste één maand voor de uitvoering van de hierboven bedoelde werken, overeenkomen dat ze tot een verhoging van de huurprijs in rechtstreeks verband met de door de uitgevoerde werken verwachte energiebesparingen aanleiding kunnen geven, waarbij de verhoging van de huurprijs recht evenredig met de reële kostprijs van de werkzaamheden en de verbetering van de energieprestaties moet zijn.

11. Overdracht

11.1. Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

11.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de huurder-cedent wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de huurder-cessionaris.

12. Onderverhuring

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- Hij mag een gedeelte van het gehuurde goed mits akkoord van de verhuurder onderverhuren op voorwaarde dat de rest van het gehuurde goed voor zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Vóór iedere onderverhuring licht de huurder de verhuurder via aangetekend schrijven in over het plan om het goed onder te verhuren, waarbij hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

13. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Indien het gehuurde goed onderhands te koop wordt gesteld, verbindt de verhuurder zich ertoe de huurder via een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis te stellen van zijn intentie om de woning te verkopen en dit vóór iedere openbare communicatie met betrekking tot deze verkoop.

Deze kennisgeving wordt naar hem verzonden, zelfs als de te koop gestelde eigendom slechts een deel van het gehuurde goed is, in welk geval de informatieplicht van toepassing is op dat deel.

14. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vaste termijn ofwel door opzegging, en in geval van tekoopstelling van het goed, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten tolereren dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plaatsen van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken, indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

15. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

- De huurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.) De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen. Ze moet elk rechtsmiddel tegen de verhuurder, zijn aangestelden en gemachtigden uitsluiten. .
- [Andere]
.....
.....

16. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder, zal hij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien, en naast de huren en lasten die voor zijn vertrek vervallen zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten dragen.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder, zal hij alle kosten, vergoedingen en uitgaven van gelijk welke aard die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien moeten dragen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding gelijk aan de huurprijs van een trimester moeten betalen.

17. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de 2 maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij intrede laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariskosten zijn ten laste van [.....]

- van de verhuurder
- van de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

18. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

19. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur evenals voor het verdere vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats heeft gekozen, die verplicht in België ligt. .

Behalve indien hij/ze de verhuurder inlicht(en) over een ander adres dat in België gelegen is, kiezen de borg(en) woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien overeen dat:

.....

.....

21. Bijlagen

Door het ondertekenen van huidig contract, erkent de huurder uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:

Bijlage 1: Toelichtende nota opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: (eventueel) Basisakte en huishoudelijk reglement

Bijlage 4: Intredende plaatsbeschrijving

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en een exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gelezen om bijgevoegd te worden bij het uitvoeringsbelsuit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een toelichtende bijlage.

Brussel, (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Céline FREMAULT

Minister van de Regering vna het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
bevoegd voor Huisvesting

Bijlage 6 bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van woonhuurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

“

HUUROVEREENKOMST STUDENT
(GEMEEN RECHT)

(Indicatief standaardmodel, opgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede voornaam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres

.....

Als het om een rechtspersoon gaat (handelsnaam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente):

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

Hier vertegenwoordigd door

EN

B. De huurder

(naam, voornaam en tweede voornaam van de huurder, rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en –plaats:

Adres:.....

.....

HET VOLGENDE WERD OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt verhuurder aan de medehuurlers, die dit aanvaarden, het volgende goed ter beschikking, gelegen te:

.....

.....

en bestaand uit (vermeld minstens):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet ingerichte) keuken,*
- *het bouwjaar indien het door de verhuurder gekend is,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimten, de privéruimten,*
- *en vermelden of het goed een gemeubeld goed is;*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Hierna het "gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter): []. Het EPB-certificaat is bij onderhavige huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 577–10, §4 van het Burgerlijk wetboek en verbindt zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de huurder.

Deze moet zich onthouden van iedere hinder ten aanzien van de andere bewoners.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor gebruik als woning en meer bepaald voor :

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zonder geldige redenen zal weigeren deze toestemming te geven.

Het is de huurder, die dit aanvaardt, verboden om van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats te maken. De verhuurder verklaart dat dit verbod gerechtvaardigd is om de volgende redenen:

.....

Bewijs van hoedanigheid van student:

Bij ondertekening of verlenging van de huurovereenkomst bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of instelling voor hoger onderwijs of in een examencommissie met een middenjury voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

Indien de huurder deze documenten niet verschaft, bezorgt hij de verhuurder een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op erewoord van de indiening hiervan. In het laatste geval bezorgt de huurder binnen de twee maanden na zijn ingebruikname van het gehuurde goed aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een middelbare school of een instelling van hoger onderwijs, of in een examencommissie met een centrale jury voor de resterende duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel ervan.

3. Duur van de huurovereenkomst

3.1. Duur van de huurovereenkomst

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor:

- een termijn van [maximaal 12 maanden] Deze begint te lopen op, en eindigt op
- de ingebruikname van het gehuurde goed is voorzien op

3.2. Vroegtijdige opzeg

a) Door de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst pas opzeggen na het verstrijken ervan middels een opzeg die minstens drie maanden voor deze vervaldatum is betekend.

b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder ogenblik opzeggen middels een opzegtermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Indien de duur van de huurovereenkomst komt te verstrijken en de huurder het goed wenst te verlaten, moet hij de verhuurder geen opzegtermijn betekenen.

c) *Vroegtijdige opzeg van huurovereenkomsten afgesloten voor een duur van drie maanden of minder*

In het geval van een huurovereenkomst die wordt afgesloten voor een duur van drie maanden of minder kan geen van de partijen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen.

d) *Vroegtijdige opzeg door de huurder voorafgaand aan de ingebruikname van de lokalen*

Ongeacht de onder de partijen overeengekomen duur van de huurovereenkomst kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen tot één maand voordat hij daadwerkelijk in het gehuurde goed trekt, op, middels de betaling aan de verhuurder van een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur.

Om tot deze vroegtijdige opzeg te kunnen overgaan, moet hij er de gegronde redenen voor kunnen aantonen, via welke rechtsmiddel dan ook.

3.3. Verlenging van de huurovereenkomst

3.3.1. Huurovereenkomst van minder dan twaalf maanden

Bij gebrek aan een opzeg die binnen de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de huurovereenkomst door de verhuurder is betekend of een eventuele opzeg van twee maanden die door de huurder op om het even welk moment is betekend, wordt, als de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verweer van de verhuurder, de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van één jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in voege is getreden, ofwel op, en dit onder dezelfde voorwaarden.

3.3.2. Huurovereenkomst van twaalf maanden

Niettegenstaande een opzeg die door een van de twee partijen betekend is, wordt de huurovereenkomst, indien deze afgesloten of verlengd is voor een periode van twaalf maanden en indien de huurder het gehuurde goed blijft bezetten zonder verweer van de verhuurder, verlengd voor een duur van één jaar, en dit onder dezelfde voorwaarden.

4. Huurprijs

4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt afgesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van euro.

In geval van bemeubelde huur:

- stemt het deel van de huurprijs voor de meubelen overeen met% van de totale huurprijs.
- stemt het deel van de huurprijs voor het gebouw overeen met% van de totale huurprijs.

De huurprijs moet betaald worden:

- iedere maand
- of in periodes van maanden

Ze is te betalen:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden (zonder keuze blijven de drie mogelijkheden open):

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....

- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....
- contant, tegen betalingsbewijs.

4.2. Indexering

Beide partijen kunnen de indexering van de huurprijs verzoeken, maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die vermeld is in 4.1.

De basisindex is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, namelijk

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

4.3. Nalatigheidsinteressen

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de huurder nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de^e dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toe te passen interestvoet:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar.

4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van verlenging van de studentenhuurovereenkomst van gemeen recht kunnen de partijen een herziening van de huurprijs overeenkomen bij het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen zoals voorzien in artikel 240 van de Huisvestingscode.

5. Kosten en lasten

5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die op de huurder rusten, komen overeen met reële uitgaven.

De huurder:

- stort naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand op hetzelfde moment als de betaling van de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.
 - zal geen provisie betalen voor lasten en zal zijn aandeel in de lasten elke (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die naar hem zal worden verzonden door de verhuurder.
- De kosten en lasten voor de huurder worden forfaitair vastgelegd op euro en zijn elke maand te betalen op hetzelfde moment als de huur.
- Er zijn geen lasten bovenop de huurprijs verschuldigd. Artikels 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.

- De kosten en eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de omzetting van forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten of hun herziening in functie van de reële gemaakte uitgaven verzoeken.

5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken ervan minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en de huurder of zijn gemachtigde de mogelijkheid biedt om de documenten te raadplegen op het adres van de fysieke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

5.4. Eigen lasten

5.2.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat de huurder de lokalen in gebruik neemt. De tellers dragen de volgende cijfers en codes:

Warm water: Nummer.....	Code.....
Koud water: Nummer.....	Code.....
Gas: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit dag: Nummer.....	Code.....
Elektriciteit nacht: Nummer.....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

5.2.2. Indien er geen individuele tellers zijn

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere: (preciseer)

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor verwarming ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag

- Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

5.5. Gemeenschappelijke lasten

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen die elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- B- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals ze uit de basisakte af te leiden zijn, oftewelquotiteiten;
- D- andere (preciseer).....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

Wanneer het een forfait betreft, zal dit volgens de formule voorzien in artikel 4.2. onderworpen zijn aan indexering naar omhoog of naar omlaag.

6. Belastingen en taksen

6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

6.2. Overige

De belastingen en taksen in verband met het genot van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taksen in verband met de eigendom van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

7. Waarborg

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en voor de afgifte van de sleutels een huurwaarborg samen.

De huurder kiest:

- om een waarborg van euro (maximaal 2 maanden huur) te storten op een geïndividualiseerde rekening, op zijn naam geopend bij de volgende bank: De verkregen intresten worden gekapitaliseerd ten gunste van de huurder. De verhuurder beschikt over een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering die het resultaat is van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

of

- om een bankwaarborg samen te stellen van euro (maximaal 3 maanden huur), uitgegeven door de bank:

En/of (omcirkel)

- een persoonlijk onderpand van

Tijdens de huurovereenkomst is het de partijen verboden de waarborg te gebruiken voor de betaling van huurgelden of lasten.

De waarborg zal vrijgegeven worden bij vertoning van het akkoord van de partijen, oftewel door een gerechtelijke uitvoerende beslissing, zelfs al wordt die in eerste aanleg genomen.

8. Plaatsbeschrijving

8.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de huurder, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik. In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, heeft de huurder één maand de tijd om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd. Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht. Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

8.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij uittrede en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gereede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze plaatsbeschrijving bij uittrede.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de intredende en plaatsbeschrijving bij uittrede waarvan hierboven sprake overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

9. Herstellingen en onderhoud

9.1. Principes

De huurder is verplicht om kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk blijken, met uitzondering van de huurherstellingen en de kleine herstellingen en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste vallen van de huurder of de verhuurder

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

De partijen raadplegen deze bijlagen om hun respectievelijke verplichtingen te bepalen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden volgens het gebruik van de lokalen.

9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de huurder ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Neen

- Schouw(en): ieder jaar/andere periodes:

met voorlegging van een attest: Ja Neen

• Andere:om de

met voorlegging van een attest: Ja Neen

De verhuurder moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van het heetwatertoestel, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

9.5. Informatieplicht door de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

9.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moet de huurder deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al heeft de huurder geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waar de huurder geen toegang tot heeft.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

10. Werken

10.1. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed,

mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de huurder.

mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:.....

.....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder verworven:

zonder vergoeding

tegen een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

ziet af van de mogelijkheid om te vragen de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken.

behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs

van kunnen afleveren. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de werken toegestaan werden, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling naar de oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

10.2. Werken van de verhuurder ter verbetering van de energieprestaties

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de huurder door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben die rechtstreeks verband houdt met de verwachte energiebesparingen die de werken zullen opleveren; de verhoging van de huurprijs moet daarbij evenredig zijn met de reële kost van de werken en met de verbetering van de energieprestaties.

11. Overdracht

11.1 Procedure

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het plan van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder. Het bevat alle identificatiegegevens van de cessionaris, rekening houdend met artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering betreffende de overdracht binnen de dertig dagen na ontvangst van het plan mee. Na deze termijn wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

11.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de huurder-cedent wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de huurder-cessionaris. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De plaatsbeschrijving bij uittrede, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de huurder-cessionaris.

12. Onderverhuur

Onderverhuur van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Vóór iedere onderverhuring maakt de huurder aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuuringsovereenkomst over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Huisvestingscode.

13. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij

en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag, behoudens andersluidende overeenkomst.

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

14. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

De huurder tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name brandrisico's, waterschade, storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De huurder zal de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.

[Andere]

.....

.....

15. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan zijn vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de 2 maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en in voorkomend geval de plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning, laten registreren. Hij overhandigt het bewijs aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het onderwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document.

De notariskosten zijn ten laste van :

- van de verhuurder
- van de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

17. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd.

18. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats gekozen heeft, die verplicht in België gelegen is.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van woonplaats op het volgende adres:

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

19. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

20. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkent de huurder de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende nota, opgemaakt door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 218, §4 van de Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisacte en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en één exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

”

Gezien om gevoegd te worden bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst met indicatieve waarde en een verklarende bijlage.

Brussel, op (datum)

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Céline FREMAULT

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Huisvesting

Annexe 1 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de distinguer les clauses régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national) :.....

.....

Date et lieu de naissance.....

Adresse

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)
 (adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par

En vue de l'occupation du bien à titre de résidence principale par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant, n° de registre national) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
- les espaces communs, espaces privés,
- mentionner si le bien est loué meublé :

.....

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente% du loyer total et% des charges.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- moins de six mois (article 3.2.)
- une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.);
- à vie (article 3.4.) ;

3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée

3.1.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le, pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

- un terme de (*plus de neuf ans*). Celui-ci prend cours le, pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

3.1.2. Résiliation anticipée

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

3.2. Bail de moins de six mois

Le bail est consenti pour un terme de, prenant cours le pour finir le, sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties ne doive notifier un congé ou payer une indemnité.

3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de....., prenant cours le pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur

Le bail peut être résilié par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
 - ✓ en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
 - ✓ moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

3.3.3. Résiliation anticipée par le preneur

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

3.4. Bail à vie

3.4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

3.4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible.
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code bruxellois du Logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit (de préférence par lettre recommandée) et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat par application de l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°
- de la main à la main, contre quittance.

4.2. Indexation

- Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné au 4.1.

L'indice de base est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'indice nouveau est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.
- Le preneur :
- versera, en plus du loyer, une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
 - ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
 - Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
 - Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4. Charges privatives

5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants:

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

5.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provision(s) selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personne habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2.

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque
- ou
- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :.....
et en produira une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ans /autres périodes :
et en produira une attestation : Oui Non
- Autres :tous les
et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

pourront être effectués dans la mesure suivante :

.....

.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

sans indemnité

avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur

conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

10.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)

- Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.
- Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

• Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) :

.....

Les travaux prendront cours le .../.../..... et s'achèveront le .../.../..... (*max. 12 mois plus tard*).

• Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent :

- de ne pas déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
 - le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux ;
 - le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

• Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

• Droit et obligations des parties

a) Dans le chef du preneur

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donne accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

b) Dans le chef du bailleur

Le bailleur portera à la connaissance du Service d'Inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur.

En contrepartie des travaux, le bailleur :

- renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de[maximum 9 ans] ;
- et / ou (*entourez votre choix*)
- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de, débutant à la fin des travaux ;
- et / ou (*entourez votre choix*)
- concède au preneur une réduction de loyer de

- **Inexécution des travaux**

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

11. Cession

11.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

12. Sous-location

- Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- Il peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

13. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

14. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

15. Assurance

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur..

[Autre]

16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

17. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais, droits et honoraires de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

19. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

.....

.....

21. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le.....

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Annexe 2 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non réglementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national):

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse

.....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national):

.....
 Date et lieu de naissance :

Adresse

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....
 Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°).....

.....
 Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par

En vue de l'occupation du bien par (nom, prénom et deuxième prénom de l'occupant, n° de registre national) :

.....
 Date et lieu de naissance :

Adresse :.....

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....

 comprenant (*indiquer au moins*) :

- *le type de bien (studio, appartement, maison),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*
- *l'année de construction si elle est connue du bailleur,*
- *la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,*
- *la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,*
- *la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,*
- *les espaces communs, espaces privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé :*

.....

 Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

.....

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente% du loyer total et% des charges.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

- Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit :
 - pour une même durée
 - pour une durée indéterminée
 - pour
- Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise

3.1. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

.....

b) Par le preneur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le preneur n'est pas possible
- que la résiliation anticipée par le preneur est possible aux conditions suivantes :

.....

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- ou par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- de la main à la main, contre quittance.

4.2. Indexation

Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

L'**indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'**indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

4.4. Révision périodique du loyer

- Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé dans les conditions suivantes :
- Les parties conviennent que le loyer ne pourra pas être révisé.

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- versera en plus du loyer une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4. Charges privatives

5.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....

Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

5.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminées en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2.

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque

ou

- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....,en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra, pour sa part, effectuer pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :

et en produira une attestation : Oui Non

- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes :

et en produira une attestation : Oui Non

- Autres :tous les

et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

pourront être effectués dans la mesure suivante :

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

sans indemnité

avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.

conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

10.3. Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)

Le présent bail n'est pas un bail de rénovation.

Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

• Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants (*description détaillée, en ce compris les matériaux utilisés et le recours ou non à un corps de métier*) :

.....

Les travaux prendront cours le .../.../..... et s'achèveront le .../.../..... (*maximum 12 mois plus tard*).

- **Occupation des lieux pendant les travaux**

Les parties conviennent :

- de ne pas déroger à l'article 219, § 2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- de déroger à l'article 219, § 2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et conviennent qu'aucun loyer n'est dû pendant la durée des travaux et que :
 - le bien ne sera pas occupé pendant l'exécution des travaux.
 - le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

- **Réception des travaux**

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

- **Droit et obligations des parties**

a) Dans le chef du preneur

A la demande du bailleur, le preneur :

- lui communiquera toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur ;
- lui donnera accès au bien loué avec un préavis d'au moins 3 jours. Le bailleur pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

b) Dans le chef du bailleur

Le bailleur portera à la connaissance du Service de l'Inspection régionale :

- le bail de rénovation ;
- la date de conclusion du contrat ;
- le délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur ;

En contrepartie des travaux, le bailleur :

- renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de[maximum 9 ans] ;

et / ou (*entourez votre choix*)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de, débutant à la fin des travaux ;

et / ou (*entourez votre choix*)

- concède au preneur une réduction de loyer de

- **Inexécution des travaux**

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

11. Cession

11.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

12. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

13. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. Assurance

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

[Autre]

15. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et

charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

16. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur.
- du preneur.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Annexe 3 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL DE COLOCATION **(RESIDENCE PRINCIPALE)**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse :

.....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Les preneurs, agissant solidairement, ci-après dénommés « les colocataires »

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse :

.....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse :

.....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse :

.....

Les colocataires déclarent sur l'honneur avoir signé un pacte de colocation en vue de l'application du régime des baux de colocation prévu au chapitre 5 du Code bruxellois du Logement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne aux colocataires, qui acceptent, le bien immeuble suivant, situé

.....

.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- *le type de bien (studio, appartement, maison),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*
- *l'année de construction si elle est connue du bailleur,*
- *la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,*
- *la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,*
- *la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,*
- *les espaces communs, espaces privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé :*

.....

.....

.....

.....

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les colocataires bénéficient des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des colocataires.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale, dans la mesure où l'un au moins des colocataires y établit sa résidence principale.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le(s) colocataire(s) ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colocataire(s) sera/seront redevable(s) au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son/leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le(s) colocataire(s) à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente% du loyer total et% des charges.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

- neuf ans ou une longue durée (article 3.1.)
- moins de six mois (article 3.2.)
- une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) (article 3.3.)
- à vie (article 3.4.)

3.1. Bail de neuf ans ou de longue durée

3.1.1. Durée

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans les délais prévus, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

- un terme de (plus de neuf ans). Celui-ci prend cours le pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans les délais prévus, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

3.1.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

- Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.
- Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, ils ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

Cas spécifique des baux de colocation : résiliation par le bailleur en cas de départ de la moitié ou plus des colocataires

- Lorsque la moitié des colocataires notifient leur congé au bailleur, ce dernier peut mettre fin au bail en notifiant aux colocataires restants un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

b) Par un ou plusieurs colocataire(s)

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

- L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

En ce cas, si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

3.2. Bail de moins de six mois

Le bail est consenti pour un terme de prenant cours le pour finir le sauf prorogation de commun accord. Le bail ne peut être résilié anticipativement.

Il prend fin de plein droit à son échéance sans qu'une des parties doive notifier un congé ou payer une indemnité.

3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de , prenant cours le pour finir le.....

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, les colocataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial

de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : résiliation anticipée par le bailleur

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur aux conditions suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
 - en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
 - moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si les colocataires le demandent, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

3.3.3. Résiliation anticipée par un ou plusieurs colocataires

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

3.4. Bail à vie

3.4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour la vie des colocataires. Le bail prend fin de plein droit en cas de décès des colocataires.

3.4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions prévues par l'article 237 du Code bruxellois du Logement, à l'exception des §§ 2 à 4 de cette disposition, à moins que les parties n'en disposent autrement.

b) Par un ou plusieurs colocataire(s)

- Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires sans indemnité mais moyennant un préavis de deux mois.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

- L'ensemble des colocataires peuvent mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

Si la résiliation intervient au cours du premier triennat, une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer est due au bailleur selon que la résiliation intervient au cours de la première, de la deuxième, ou de la troisième année.

4. Arrivée d'un nouveau colocataire

4.1. Obligations du colocataire sortant

Le colocataire qui résilie anticipativement le bail est tenu de trouver un colocataire remplaçant avant l'expiration du congé qu'il a notifié, auquel cas il est délié de ses obligations à la signature de l'avenant.

A défaut, il doit, pour être déchargé de ses obligations, démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante pour trouver un nouveau colocataire le remplaçant.

En tout état de cause, les obligations du colocataire s'éteignent pour le futur à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.

4.2. Signature de l'avenant

Le nouveau colocataire devra adhérer au bail par la signature d'un avenant à ce dernier.

5. Loyer

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°.....
- de la main à la main, contre quittance.

5.2. Indexation

- Le loyer n'est pas soumis à indexation.
- Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné au 5.1.

L'**indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'**indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

5.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les colocataires seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de leurs arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

6. Frais et charges

6.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés aux colocataires correspondent à des dépenses réelles.
- Les colocataires :
 - verseront en plus du loyer une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
 - ne verseront pas de provision pour charges et acquitteront leur part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui leur sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés aux colocataires sont fixés forfaitairement àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 6.2 à 6.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :
.....
.....
.....

6.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

6.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.4. Charges privatives

6.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

6.4.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminées en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Les colocataires interviendront dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

6.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Les colocataires interviendront dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 5.2.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires.

7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- des colocataires

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- des colocataires

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés..

Les colocataires choisissent :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert en leurs noms auprès de la banque

ou

- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des colocataires, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, les colocataires bénéficient d'un mois pour notifier leurs remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

9.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par les colocataires et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont les colocataires sont responsables. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

10. Entretien et réparations

10.1. Principes

Les colocataires sont tenus d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute des colocataires.

10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colocataires et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge des colocataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge des colocataires et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer aux colocataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 6.

10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :.....
et en produiront une attestation :Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes :
et en produiront une attestation :Oui Non
- Autres :tous les
et en produiront une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.5. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les colocataires devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'il sont privés, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont ils auront été privés.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ils pourront faire résilier le bail.

11. Travaux

11.1. Modification du bien loué par les colocataires

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leur frais, risques et périls.
- pourront être effectués par les colocataires sans autorisation du bailleur.
- pourront être effectués dans la mesure suivante :
.....
.....
.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par les colocataires.
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colocataires.

Les colocataires sont tenus de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à leurs frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, les colocataires se conformeront aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colocataires ne satisfont pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais des colocataires.

11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colocataires par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés aux colocataires par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

12. Cession

12.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, les cédants sont déchargés de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par les colocataires au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

12.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie des colocataires cédants. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du ou des colocataire(s) cessionnaire(s). Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du ou des colocataire(s) cessionnaire(s).

13. Sous-location

Les colocataires ne peuvent sous-louer la totalité du bien.

Ils peuvent sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale de l'un d'entre eux.

Préalablement à toute sous-location, les colocataires communiqueront le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du ou des cessionnaire(s), dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

14. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier aux colocataires par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication leur est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

15. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, les colocataires devront tolérer, jusqu'au jour de leur sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, à savoir, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

16. Assurance

Les parties conviennent que :

- Pendant toute la durée du bail, les colocataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment

l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colataires adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifieront annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

- [Autre]
-

17.Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts des colataires, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant leur départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer aux colataires une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

18.Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve aux colataires.

Si le bailleur manque à cette obligation, les colataires peuvent mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'ils aient adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur.
- des colataires.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

19.Droit applicable et litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et spécialement le Code bruxellois du Logement.

Les juridictions de Bruxelles sont seules compétentes en cas de litige.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige soit né entre elles.

20.Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- à chaque colataire
- à désigné(e)s pour représenter l'ensemble des colataires dans la réception des notifications

Sauf dérogation dans le présent bail, toute notification émanant des colataires doit être signée :

- par chaque colataire

- à
désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

21. Election de domicile

Les colocataires, collectivement et individuellement, déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les caution(s) fait/font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, chaque colocataire sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

23. Annexes

Par la signature du présent contrat, les colocataires reconnaissent avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) colocataire(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le.....

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Annexe 4 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL DE COLOCATION (DROIT COMMUN)

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, §4, du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Les preneurs, agissant solidairement, ci-après dénommés « les colocataires »

(nom, prénom et deuxième prénom du premier colocataire, n° de registre national) :

.....

.....

Date et lieu de naissance :

.....

Adresse :

(nom, prénom et deuxième prénom du deuxième colocataire, n° de registre national) :

Date et lieux de naissance :

Adresse :

(nom, prénom et deuxième prénom du troisième colocataire, n° de registre national) :

Date et lieux de naissance :

Adresse :

Les colocataires déclarent sur l'honneur avoir signé un pacte de colocation en vue de l'application du régime des baux de colocation prévu au chapitre 5 du Code bruxellois du Logement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne aux colocataires, qui acceptent, le bien immeuble suivant, situé

comprenant (*indiquer au moins*) :

- *le type de bien (studio, appartement, maison),*
- *tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,*
- *la superficie habitable (plancher),*
- *le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,*
- *la présence d'une cuisine (équipée ou non),*
- *l'année de construction si elle est connue du bailleur,*
- *la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,*
- *la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,*
- *la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,*
- *les espaces communs, espaces privés,*
- *mentionner si le bien est loué meublé :*

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, les colataires bénéficient des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engagent à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard des colataires.

Ceux-ci doivent s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

Il est interdit aux colataires de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit à tous les colataires, qui l'acceptent, d'établir leur résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

.....

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- Le bailleur n'autorise le(s) colataire(s) ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses/leurs revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colataire(s) seront redevable(s) au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son/leur départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- Le bailleur autorise le(s) colataire(s) à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente% du loyer total et% des charges.

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

- Toutefois, si les colataires continuent à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.
 - pour une même durée
 - pour une durée indéterminée
 - pour
- Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise

3.1. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible.

- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

.....

Lorsque la moitié des colocataires notifie leur congé au bailleur, ce dernier peut mettre fin au bail en notifiant aux colocataires restants un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

b) Par l'ensemble des colocataires

Les parties conviennent :

- sans préjudice de l'alinéa 2 du présent article, que la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires n'est pas possible.
- que la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires est possible aux conditions suivantes :

.....

L'ensemble des colocataires peut mettre fin au bail simultanément, moyennant un congé signé par l'ensemble d'entre eux et notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance.

c) Par un ou plusieurs colocataire(s)

Le bail peut être résilié à tout moment par un ou plusieurs colocataires moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie, par un courrier recommandé, simultanément à la notification du congé au bailleur, une copie de celui-ci aux autres colocataires.

4. Arrivée d'un nouveau colocataire

4.1. Obligations du colocataire sortant

Le colocataire qui résilie anticipativement le bail est tenu de trouver un colocataire remplaçant avant l'expiration du congé qu'il a notifié auquel cas il est délié de ses obligations.

A défaut, il doit, pour être déchargé de ses obligations, démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante pour trouver un nouveau colocataire le remplaçant.

En tout état de cause, les obligations du colocataire s'éteignent pour le futur à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.

4.2. Signature de l'avenant

Le nouveau colocataire devra adhérer au bail par la signature d'un avenant à ce dernier.

5. Loyer

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- par période de mois

Il est payable :

au plus tard jours avant le début de la période

au plus tard jours après le début de la période

.....

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

par virement ou versement sur le compte n°

par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°

de la main à la main, contre quittance.

5.2. Indexation

Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné au 5.1.

L'**indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'**indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, les colocataires seront redevables d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de leurs arriérés.

Les intérêts courent :

dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;

dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

correspond au taux d'intérêt légal ;

est conventionnellement fixé à % l'an.

5.4. Révision périodique du loyer

Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé dans les conditions suivantes :

.....

Les parties conviennent que le loyer ne pourra pas être révisé

6. Frais et charges

6.1. Dispositions générales

Les frais et charges imposés aux colocataires correspondent à des dépenses réelles.

Les colocataires :

- verseront en plus du loyer une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de commun accord être réajustée, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

- ne verseront pas de provision pour charges et acquitteront leur part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés aux colocataires sont fixés forfaitairement à euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 6.2 à 6.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :

6.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

6.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.4. Charges privatives

6.4.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

6.4.2 S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Les colocataires interviendront dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR

- Montant forfaitaire
- Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

6.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Les colocataires interviendront dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 5.2.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colocataires

7.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- des colocataires

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- des colocataires

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, les colocataires constituent une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Les colocataires choisissent :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à leurs noms auprès de la banque
- ou
- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance des colocataires, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, les colocataires bénéficient d'un mois pour notifier leurs remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

9.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par les colocataires et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont les colocataires sont responsables. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

10. Entretien et réparations

10.1. Principes

Les colocataires sont tenus d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute des colocataires.

10.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colocataires ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colocataires et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge des colocataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

10.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge des colocataires et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer aux colocataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 6.

10.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :

et en produiront une attestation : Oui Non

- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes :
et en produiront une attestation : Oui Non
- Autres :tous les
et en produiront une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.5. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, les colocataires devront les tolérer, même si elles les incommode, et même s'ils sont privés, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont ils auront été privés.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires et de leur famille, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

11. Travaux

11.1. Modification du bien loué par les colocataires

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué :

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.
- pourront être effectués de la manière suivante :

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

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par les colocataires.
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colocataires.

Les colocataires sont tenus de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à leurs frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, les colocataires se conformeront aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colocataires ne satisfont pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais des colocataires.

11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colocataires par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés aux colocataires par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

12. Cession

12.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par les colocataires au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification des cessionnaires, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

12.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie des colocataires cédants. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence des colocataires cessionnaires. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard des colocataires cessionnaires.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Préalablement à toute sous-location, les colocataires communiqueront le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-colocataire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

14. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, les colocataires devront tolérer, jusqu'au jour de leur sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

15. Assurance

Les parties conviennent que :

- pendant toute la durée du bail, les colocataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Les colocataires adresseront au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifieront annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.
- [Autre]
-

16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts des colocataires, ceux-ci devront supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant leur départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer aux colocataires une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

17. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve aux colocataires.

Si le bailleur manque à cette obligation, les colocataires peuvent mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'ils aient adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur
- des colocataires

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

Toute notification émanant du bailleur doit être adressée :

- à chaque colocataire
- à désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications

Sauf dérogation dans le présent bail, toute notification émanant des colocataires doit être signée :

- par chaque colocataire
- par désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications.

19. Election de domicile

Les colocataires, collectivement et individuellement, déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions fait/font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, chaque colocataire sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

21. Annexes

Par la signature du présent contrat, les colocataires reconnaissent avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) colocataire(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Annexe 5 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL ETUDIANT **(RESIDENCE PRINCIPALE)**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du Code bruxellois du Logement mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non règlementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

☐ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

☐ S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

(nom, prénom et deuxième prénom du preneur, n° de registre national) :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
- tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
- la superficie habitable (*plancher*),
- le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
- la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
- l'année de construction, si elle est connue du bailleur,
- la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
- la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
- la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
- les espaces communs, espaces privés,
- mentionner si le bien est loué meublé :

.....

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Preuve de la qualité d'étudiant :

Lors de la signature du bail ou de son renouvellement, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Si le preneur ne communique pas ces documents, il communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de celle-ci. Dans ce dernier cas, dans les deux mois qui suivent son entrée en jouissance dans les lieux loués, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant

l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée restant à courir du bail ou une partie significative de celle-ci.

3. Durée du bail

3.1. Durée du bail

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de [maximum 12 mois] Celui-ci prend cours le, pour se terminer le
- l'entrée en jouissance dans les lieux est prévue le

3.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité. Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.

c) Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.

d) Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux

Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, fixée au, moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.

3.3. Prorogation du bail

3.3.1. Bail d'une durée inférieure à douze mois

À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur, soit le, aux mêmes conditions.

3.3.2. Bail d'une durée de douze mois

Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- ou par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°
- de la main à la main, contre quittance.

4.2. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès leème jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès leème jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

4.3. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail de résidence principale étudiant, les parties pourront convenir de la révision du loyer à l'échéance de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement.

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.
Le preneur :
 - versera en plus du loyer une provision deeuros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée, de commun accord, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement àeuros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à .5.5. ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4. Charges privatives

5.4.1.S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

5.4.2.S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque
- ou
- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 8.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :.....

et en produira une attestation : Oui Non

- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes :.....

et en produira une attestation : Oui Non

• Autres :tous les

et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.
- pourront être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur.
- pourront être effectués dans la mesure suivante :
.....
.....
.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux impositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux. En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

11. Cession

11.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

12. Sous-location

- Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- Il peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

13. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

14. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, à savoir, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

15. Assurance

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur. Elle exclura tout recours contre le bailleur, ses préposés et ses mandataires.

[Autre]

16. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

17. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes.

Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

19. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

.....

21. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Annexe 6 à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

«

CONTRAT DE BAIL ETUDIANT **(DROIT COMMUN)**

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement)

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, § 4 du Code bruxellois du Logement. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend les clauses issues du Code bruxellois du Logement ainsi que d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non règlementés. Afin de bien distinguer les clauses qui sont régies par un texte impératif de celles qui sont purement indicatives et que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent, ces dernières figurent en grisé dans le texte. Lorsqu'à propos d'un même sujet, le modèle prévoit plusieurs possibilités pour les parties, le choix est indiqué par des cases à cocher (☐) devant chaque possibilité. Les parties peuvent se référer à la note explicative annexée au présent contrat de bail pour tout complément d'information y relatif.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom et deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national):

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse :

.....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°).....

.....

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Agissant en qualité de

Ici représentée par

ET

B. Le preneur

(nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national).....

.....

Date et lieu de naissance :

Adresse :

.....

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant, situé

.....

.....

comprenant (*indiquer au moins*) :

- le type de bien (*studio, appartement, maison*),
 - tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail,
 - la superficie habitable (*plancher*),
 - le nombre de pièces, de salles de bain, de chambres,
 - la présence d'une cuisine (*équipée ou non*),
 - l'année de construction si elle est connue du bailleur,
 - la présence ou non d'un chauffage central, d'un système thermostatique,
 - la présence ou non de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement,
 - la présence ou non d'une cave, d'un grenier, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin,
 - les espaces communs, espaces privés,
 - mentionner si le bien est loué meublé :
-
-
-
-
-
-

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est (*indiquer le niveau du certificat PEB par la lettre correspondante*) : []. Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur.

Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation et plus précisément de

.....

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée par les raisons suivantes :

.....

Preuve de la qualité d'étudiant :

Lors de la signature du bail ou de son renouvellement, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Si le preneur ne communique pas ces documents, il communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de celle-ci. Dans ce dernier cas, dans les deux mois qui suivent son entrée en jouissance dans les lieux loués, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée restant à courir du bail ou une partie significative de celle-ci.

3. Durée du bail

3.1. Durée du bail

Le présent bail est consenti pour :

- un terme de [maximum 12 mois] Celui-ci prend cours le, pour se terminer le
- l'entrée en jouissance dans les lieux est prévue le

3.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité.

Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.

c) Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.

d) Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux

Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, fixée au, moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.

3.3. Prorogation du bail

3.3.1. Bail d'une durée inférieure à douze mois

À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur, soit le, aux mêmes conditions.

3.3.2. Bail d'une durée de douze mois

Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.

4. Loyer

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de euros.

En cas de location meublée :

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois
- ou par période de mois

Il est payable :

- au plus tard jours avant le début de la période
- au plus tard jours après le début de la période
-

Il devra être payé (à défaut de choix, les trois possibilités restent ouvertes) :

- par virement ou versement sur le compte n°
- par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°
- de la main à la main, contre quittance.

4.2. Indexation

Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée (de préférence par lettre recommandée), conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné au 4.1.

L'**indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit

L'**indice nouveau** est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le^{ème} jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le^{ème} jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à % l'an.

4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail de droit commun étudiant, les parties pourront convenir de la révision du loyer à l'échéance de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement.

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur :

- versera en plus du loyer une provision de euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée, de commun accord, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.
- ne versera pas de provision pour charges et acquittera sa part dans celles-ci tous les(fréquence) sur envoi du décompte détaillé qui lui sera adressé par le bailleur.
- Les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement à euros et sont payables par mois en même temps que le loyer.
- Aucune charge n'est due en plus du loyer. Les articles 5.2 à 5.5 ne sont pas applicables.
- Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent :

5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3. Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4. Charges privatives

5.2.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau chaude : Numéro	Code.....
Eau froide : Numéro	Code.....
Gaz : Numéro	Code.....
Électricité jour : Numéro	Code.....
Électricité nuit : Numéro	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

5.2.2. S'il n'existe pas de compteur individuel

Pour ce qui suit, les parties conviennent que les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;
- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
- D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Du chauffage à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

5.5. Charges communes

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et le nombre de personnes habitant chaque logement, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- B- De la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit..... ;

- C- Du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;
 D- Autre : (précisez) :

Le preneur interviendra dans le coût :

- Pour à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison deEUR
 - Montant forfaitaire
 - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse ou à la baisse suivant la formule prévue à l'article 4.2.

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit :

- de verser une garantie deeuros (maximum 2 mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque Les intérêts produits sont capitalisés au

profit du preneur. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

ou

- de constituer une garantie bancaire deeuros (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque

Et / Ou (*entourez votre choix*)

- une caution personnelle de

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

8. Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnés par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/ autres périodes :
et en produira une attestation : Oui Non
- Cheminée(s) : tous les ans/autres périodes :
et en produira une attestation : Oui Non
- Autres :tous les
et en produira une attestation : Oui Non

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué,

- ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.
- pourront être effectués de la manière suivante :

.....

Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail :

- sans indemnité
- avec une indemnité correspondant à [.....]

Le bailleur :

- renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.
- conserver la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande. En outre, le preneur se conformera aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

11. Cession

11.1. Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

11.2. Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

12. Sous-location

La sous-location du bien loué est permise moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code du Logement.

13. Affichages - visites

[] mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. Assurance

Les parties conviennent que :

- pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

[Autre]

15. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

16. Enregistrement du bail

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, il fera l'objet d'un acte authentique passé devant le ou les notaires [.....] dans les quatre mois de la signature des présentes. Les frais de notaire sont à charge :

- du bailleur
- du preneur

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

17. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante :

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

.....

.....

.....

20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 4 : Etat des lieux d'entrée

Fait à, le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

»

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement