

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/006902]

2 MEI 2024. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikel 218, § 4;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juli 2018 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel;

Op voordracht van de minister bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** Er worden standaardmodellen van huurovereenkomst ten indicatieve titel opgesteld. Ze worden opgenomen in de bijlagen 1 tot en met 7 van dit besluit.

**Art. 2.** Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juli 2018 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel wordt opgeheven.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op 1 november 2024.

Brussel, 2 mei 2024.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President,  
bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling,  
R. VERVOORT

## BIJLAGEN

- Bijlage 1: huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats
- Bijlage 2: huurovereenkomst naar gemeen recht
- Bijlage 3: medehuurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats
- Bijlage 4: medehuurovereenkomst naar gemeen recht
- Bijlage 5: studentenhuurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats
- Bijlage 6: studentenhuurovereenkomst naar gemeen recht
- Bijlage 7: glijdende huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats

R. VERVOORT

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2024/006902]

2 MAI 2024. — Arrêté 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'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, article 218, § 4 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative ;

Sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses attributions,

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Il est établi des modèles-type de bail à valeur indicative. Ils sont repris aux annexes 1 à 7 du présent arrêté.

**Art. 2.** L'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2024.

Bruxelles, le 2 mai 2024.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président,  
chargé du Développement territorial,  
R. VERVOORT

## ANNEXES

- Annexe 1<sup>re</sup>: contrat de bail de résidence principale
- Annexe 2 : contrat de bail de droit commun
- Annexe 3 : contrat de bail de colocation de résidence principale
- Annexe 4 : contrat de bail de colocation de droit commun
- Annexe 5 : contrat de bail de logement étudiant de résidence principale
- Annexe 6 : contrat de bail de logement étudiant de droit commun
- Annexe 7 : contrat de bail glissant de résidence principale

R. VERVOORT

## **Bijlage 1. HUUROVEREENKOMST VOOR DE HOOFDVERBLIJFPLAATS**

(Indicatief standaardmodel van huurovereenkomst opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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: .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

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

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

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

Hier vertegenwoordigd door .....

Handelend in de hoedanigheid van.....

## **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 .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....

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

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

Hier vertegenwoordigd door.....

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

Geboortedatum en -plaats

.....

Adres :.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

### 1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,*
- *vermeld 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 3.93, § 1 van het Burgerlijk wetboek en verbindt hij 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 hinder 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 gedeeltelijk bewoning voor beroepsdoeleinden:

- 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, 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.);
- voor het leven (artikel 3.4.) ;

### 3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of van lange duur

#### 3.1.1. Duur

De huidige huurovereenkomst wordt gesloten 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, minstens zes maanden voor de vervalddag.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, aan dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de 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 die minstens zes maanden voor de vervalddag wordt betekend.

Bij ontstentenis van een opzegging binnen de vorige alinea vermelde termijn, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, aan dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

### 3.1.2. Vroegtijdige beëindiging

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

De huurder kan door middel van een schriftelijke opzegging per aangetekende brief en met inachtneming van een opzeggingstermijn 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 komt overeen met drie maanden, twee maanden of een maand huur, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst eindigt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder volgens de door artikel 237, § 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde voorwaarden een einde aan de huurovereenkomst maakt, kan de huurder op zijn beurt, op ieder ogenblik een einde aan de huurovereenkomst maken met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de 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, maar onder voorbehoud van indexering, verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk gebeuren. De huurovereenkomst kan één keer worden verlengd, 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 het goed blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe overeenkomst werd gesloten tussen dezelfde partijen, beschouwd als zijnde gesloten 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 een 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 tweede graad;
  - ✓ middels een opzegging betekend per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met een 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 uiterlijk beginnen één jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegtermijn of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder dat dit door een uitzonderlijke omstandigheid gerechtvaardigd is, de 'persoonlijke bewoning' niet onder de bepaalde voorwaarden en binnen de bepaalde termijn verwezenlijkt, 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 de inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met een maand huur.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt volgens de in artikel 238, lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden, kan de huurder op zijn beurt, op elk moment, een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

## 3.4. Huurovereenkomst voor het leven

### 3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor het leven van de huurder. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder.

### 3.4.2. Vroegtijdige beëindiging

#### a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen.
- dat de verhuurder vroegtijdig kan opzeggen volgens de voorwaarden voorzien door artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

#### b) Door de huurder

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

Indien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de overeenkomst te beëindigen in toepassing van artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode, mag de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt op elk moment beëindigen met inachtneming van 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 (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 4.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.



- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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.

De [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) zijn beschikbaar op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 4.3. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

### 4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van hernieuwing of verlenging van de huurovereenkomst kunnen de partijen overeenkomen de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode. Bij ontstentenis van akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen.

In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven. De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:  
 .....  
 .....

## 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de bevoegde rechter verzoeken om in functie van de daadwerkelijk verrichte uitgaven de forfaitaire kosten en lasten om te zetten naar reële kosten en lasten.

## 5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

Indien de kosten en lasten daadwerkelijke uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden afrekening gedetailleerd weergegeven worden. De verhuurder stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers of inhoudsmeters op tegenspraak noteren voordat de huurder het goed in gebruik neemt. De meters dragen de volgende nummers en codes:

Warm water:	
Nummer .....	Code.....
*koud water:	
Nummer .....	Code.....
Gas:	
Nummer .....	Code.....
Elektriciteit dag:	
Nummer .....	Code.....
Elektriciteit nacht:	
Nummer .....	Code.....

Andere:

Nummer..... Code.....

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

#### 5.4.2. Indien er geen individuele meters zijn

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

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat 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, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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)

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

## 5.5. Gemeenschappelijke lasten (indien van toepassing)

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 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, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk): .....

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)

## 6. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag, zal de nalatige partij nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 7. Belastingen en taksen

### 7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevante informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

## 7.2. Andere

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

## 8. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De huurder kiest een van de volgende vijf vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;
- of
- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;
- of
- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- of
- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;
- of
- een persoonlijke borg.

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de

rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door dezelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 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 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.

### 9.2. 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, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

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.

## 10. Onderhoud en herstellingen

### 10.1. 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 kleine onderhoudswerken en huurherstellingen, en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

### 10.2. 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 respectieve 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 ruimten.

### 10.3. 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.

### 10.4. 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  Nee

- Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

- Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

Andere: .....iedere .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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 de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

### 10.5. 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.

## 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 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.

## 11. Werken

### 11.1. 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 door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
  - mogen in de volgende mate uitgevoerd worden: .....
- .....
- .....

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

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

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen het goed 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.



**11.2. Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder**

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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse 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.

In dat geval:

- voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren;
- voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

**11.3. 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 sluiting 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 en:

*(vink uw keuze aan)*

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

of

- de huurder een huurverlaging van .....of een huurteruggave ten belope van .....te verlenen voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken.

- **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.

## 12. Overdracht van huur

### 12.1. 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 ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling

van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

## 12.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurder 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 overnemende huurder. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

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

## 13. Onderverhuring

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- De huurder 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.

## 14. Recht op informatie in geval van verkoop van het gehuurde goed

Bij verkoop van de woning, en op voorwaarde dat de verkoop en het goed niet zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht (cf. artikel 247/1, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode), heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd op de datum van de kennisgeving bedoeld in artikel 247/2, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s).

Vóór de sluiting van de verkoop van de gehuurde woning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om de woning te verkopen.

## 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, 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

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

1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

## 2. Andere verzekeringen

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 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]

.....

.....

## 17. 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.

## 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 verbindt zich ertoe de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening te registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 notariële kosten, rechten en erelonen vallen ten laste van:

- de verhuurder

- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

**Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

## 19. Toepasselijk 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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 20. 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 voor verzending binnen de gestelde termijn geldt.

Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

## 21. 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 zich verplicht in België moet bevinden.

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.

## 22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

.....

.....

## 23. Bijlagen

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

Bijlage 1: Verklarende bijlage, opgemaakt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**



## **Bijlage 2. HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT**

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 grijsstint **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 .....

.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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 .....

.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

.....  
 .....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

Hier vertegenwoordigd door.....

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

.....  
 .....

Geboortedatum en -plaats:

.....

Adres:.....

.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

### 1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....  
 .....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,
  - vermeld 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 3.93, § 1 van het Burgerlijk wetboek en verbindt hij 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 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 bepaald .....

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 gedeeltelijke bewoning voor beroepsdoeleinden:

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

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

#### b) Door de huurder

De partijen komen overeen:

- dat de huurder de overeenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de vroegtijdige opzegging door de huurder mogelijk is rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

## 4. Huurprijs (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur moet betaald worden:

- elke 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 4.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.

- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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 gesloten, namelijk .....

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

De [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) zijn beschikbaar op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 4.3. 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.

### 4.4. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is:

.....  
 .....

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen.

In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

**De huurder:**

- zal naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

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

## 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de bevoegde rechter verzoeken om in functie van de daadwerkelijk verrichte uitgaven de forfaitaire kosten en lasten om te zetten naar reële kosten en lasten.

## 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 stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

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

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

### 5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

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

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat 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, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)

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 dat 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, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

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)

## 6. Nalatigheidsinteresten

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteresten verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet)

## 7. Belastingen en taken

### 7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing valt ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is



verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

## 7.2. 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

## 8. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De huurder kiest een van de volgende vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder.

of

- andere :.....

en/of

- een persoonlijke borg: .....(vermeld naam en voornaam)

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 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 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.

### 9.2. 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 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, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

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.

## 10. Onderhoud en herstellingen

### 10.1. 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 kleine onderhoudswerken en huurherstellingen, en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

### 10.2. 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 respectieve 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 ruimten.

### 10.3. 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.

### 10.4. 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  Nee

- Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

- Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

Andere: .....om de .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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 de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen voorleggen.

### 10.5. 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.

## 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 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.

## 11. Werken

### 11.1. 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 door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- 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
- met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om te vragen het goed 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.

### 11.2. Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder

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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde

autonomie van de huurder, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse 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.

In dat geval:

- voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren;
- voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

### 11.3. 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 Brusselse 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 sluiting van de overeenkomst;
- 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;  
en (*vink uw keuze aan*)

- af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken;
- of
- de huurder een huurverlaging van .....of een huurteruggave ten belope van .....te verlenen voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken.

- **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.

## 12. Overdracht van huur

### 12.1. 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 ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.



## 12.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurder 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 overnemende huurder. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

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

## 13. Onderverhuring

Het onderverhuren 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 onderverhuring over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen)

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

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

### 2. Andere verzekeringen

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 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 medehuurlers 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 verbindt zich ertoe de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening te registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 gesloten 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 notariële kosten, rechten en erelonen vallen ten laste van:

- de verhuurder.
- de huurder.

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

### **Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

Indien de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze bovendien het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen)

[.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariële kosten, rechten en erelonen vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

## 18. 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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 19. 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 voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

## 20. 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 zich verplicht in België moet bevinden.

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.

## 21. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

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

## 22. Bijlagen

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

Bijlage 1: Verklarende bijlage, opgemaakt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Bijlage 3. MEDEHUUROVEREENKOMST (VOOR DE HOOFDVERBLIJFPLAATS)**

(Indicatief standaardmodel van huurovereenkomst opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 naam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):.....

.....

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

Als het een rechtspersoon betreft (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon): .....

.....

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

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

Hier

vertegenwoordigd

door

.....

Handelend

in

de

hoedanigheid

van

.....

## **EN**

### **B. De huurders, die solidair handelen, hierna de 'medehuurders' genoemd**

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

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

## IS HET VOLGENDE 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 (postcode, gemeente, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....  
 .....

omvattend (*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 uitgeruste*) 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 en de privéruimten,
- vermeld of het goed bemeubeld wordt verhuurd:



### 3.1. Huurovereenkomst van negen jaar of van lange duur

#### 3.1.1. Duur

De huidige huurovereenkomst wordt gesloten voor:

- een termijn van negen jaar. Deze termijn vangt aan op ..... en eindigt op .....

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

Bij ontstentenis van een opzegging die binnen de in vorige alinea gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd worden, aan dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

- een termijn van ..... (*langer dan negen jaar*). Deze vangt aan op ..... en eindigt op.....

De overeenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode, middels een opzegging die minstens zes maanden voor de vervaldag wordt betekend.

Bij ontstentenis van een opzegging die binnen de in vorige alinea gestelde termijn betekend wordt, zal de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd worden, aan dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs en onverminderd de indexering en oorzaken van herziening.

#### 3.1.2. Vroegtijdige beëindiging

##### a) Door de verhuurder

- De verhuurder kan volgens de voorwaarden bedoeld in artikelen 237 en 239 van de Brusselse Huisvestingscode een einde maken aan de huidige huurovereenkomst.
- Wanneer de verhuurder een einde maakt aan de overeenkomst volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode, kunnen de medehuurlers op hun beurt, op ieder ogenblik, een einde aan de huurovereenkomst maken middels een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dat geval zijn ze de in artikel 237, §5 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde vergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft trouwens gehouden tot de uitvoering van de reden waarop de oorspronkelijke opzegging 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 opzegging 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 opzegging 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 met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

Wanneer een medehuurder een einde aan de huurovereenkomst maakt, betekent hij, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzegging 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 opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder betekend wordt.

In het geval de opzegging 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 plaatsvindt.



## 3.2. Huurovereenkomst van minder dan zes maanden

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ....., die begint op ..... en eindigt op ....., 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 gesloten voor een termijn van ..... te beginnen op ..... en eindigend op.....

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 één keer worden verlengd, 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 of, indien de medehuurlers de ruimten blijven bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe overeenkomst werd gesloten 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 indexatie en oorzaken voor herziening.

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

De huurovereenkomst kan op elk moment 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 tweede graad;
  - ✓ middels een opzegging betekend per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van 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 medehuurlers 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 uiterlijk beginnen één jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

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 medehuurlers recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

### 3.3.3. Vroegtijdige opzegging door een of meerdere medehuurlers

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

Alle medehuurlers kunnen gelijktijdig een einde aan de huurovereenkomst maken middels een door allen onderling ondertekende opzegging die minstens drie maanden op voorhand aan de verhuurder betekend wordt. In dat geval is een schadevergoeding van een maand huur verschuldigd aan de verhuurder.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt volgens de in artikel 238, lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden, kan de huurder op zijn beurt, op elk moment, een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft trouwens gehouden tot de uitvoering van de reden waarop de oorspronkelijke opzegging berust en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

## 3.4. Huurovereenkomst voor het leven

### 3.4.1. Duur

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt gesloten voor het leven van de medehuurlers. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de medehuurlers.

### 3.4.2. Vroegtijdige opzegging

#### a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de overeenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de verhuurder vroegtijdig kan opzeggen volgens de voorwaarden voorzien door artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

#### b) Door een of meerdere medehuurder(s)

- De huurovereenkomst kan op elk moment door een of meerdere medehuurlers opgezegd worden zonder vergoeding, maar wel met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

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

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

Indien de opzegging 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 plaatsvindt.

Indien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de overeenkomst te beëindigen in toepassing van artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode, kunnen de medehuurlers op hun beurt, op ieder moment, een einde aan de huurovereenkomst maken met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval zijn de medehuurlers de schadevergoeding in voorgaande alinea niet verschuldigd. De verhuurder blijft trouwens gehouden tot de uitvoering van de reden waarop de oorspronkelijke opzegging berust en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

## 4. Komst van een nieuwe medehuuder

### 4.1. Verplichtingen van de vertrekkende medehuuder

De medehuuder die de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt, moet een vervangende medehuuder 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 van zijn verplichtingen ontheven te worden, aantonen dat hij actief en voldoende heeft gezocht om een nieuwe vervangende medehuuder te vinden.

In ieder geval vervallen de verplichtingen van de medehuuder na het verstrijken van een periode van zes maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn.

### 4.2. Ondertekening van het aanhangsel

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

## 5. Huurprijs (zonder lasten)

### 5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 5.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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 gesloten, namelijk .....

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

U kunt de [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) terugvinden op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 5.3. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

### 5.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van hernieuwing of verlenging van de huurovereenkomst kunnen de partijen overeenkomen de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode. Bij ontstentenis van akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 6. Kosten en lasten

### 6.1. Algemene bepalingen

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

In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

- De medehuuders:

- zullen naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 medehuuders opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en dienen elke maand te worden betaald 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

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

## 6.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire 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

Indien de kosten en lasten daadwerkelijke uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden afrekening gedetailleerd weergegeven worden. De verhuurder stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door eenzelfde persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de medehuurlers een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en hen of hun gevolmachtigde de mogelijkheid wordt geboden om de documenten kosteloos te raadplegen. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die hem niet kunnen worden aangerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

## 6.4. Eigen lasten

### 6.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat het goed door de medehuurlers in gebruik worden genomen.

De meters dragen de volgende nummers en codes:

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

### 6.4.2. 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 dat 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, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De medehuuders dragen bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)

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 dat 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, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De medehuuders dragen bij in de kosten:

- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.



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

## 7. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 8. Belastingen en heffingen

### 8.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuurders worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

### 8.2 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 medehuurders

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 medehuurlers

## 9. Waarborg

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

De huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De medehuurlers kiezen een van de volgende vijf vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurders bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurders mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurders;

of

- een persoonlijke borg.

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

Wanneer de huurders kiezen voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurders en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurders.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 10. Plaatsbeschrijving

### 10.1 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. Ze wordt bij de huidige huurovereenkomst (bijlage 4) gevoegd en moet geregistreerd worden. In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een expert, worden de kosten verdeeld tussen de partijen.

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

### 10.2 Plaatsbeschrijving bij uittrede

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

Wanneer er een plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving van uittrede op tegenspraak eisen, waarbij de kosten worden gedeeld.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de medehuuders en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de medehuuders.

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 medehuuders verantwoordelijk zijn. 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.

## 11. Onderhoud en herstellingen

### 11.1 Principes

De medehuuders zijn 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 kunnen worden, met uitzondering van de kleine onderhoudswerken en de huurherstellingen, evenals de herstellingen die het gevolg zijn van een fout van de medehuuders.

## 11.2 Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de medehuurlers of de verhuurder

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuurlers en de verhuurder zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het Regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-beperkende lijst van herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

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

## 11.3 Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de medehuurlers 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 medehuurlers de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 6.

## 11.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat ze daarmee belast zijn zullen de medehuurlers 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  Nee
  - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
  - Schoorste(en)(nen): ieder jaar/andere periodes: .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
- Andere: .....om de .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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

## 11.5 Informatieplicht van de medehuurlers

De medehuurlers 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 medehuurlers 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.

## 11.6 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 medehuurlers 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 medehuurlers 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 medehuuders onbewoonbaar maken, kunnen zij de huurovereenkomst opzeggen.

## 12. Werken

### 12.1 Wijziging van het gehuurde goed door de medehuuders

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 medehuuders.
- mogen door de medehuuders worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- mogen in de volgende mate worden uitgevoerd: .....  
.....  
.....  
.....

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 ruimten terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de medehuuders 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 medehuuders.

De medehuuders 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 medehuuders zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuuders 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 medehuuders.

### 12.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de medehuuders 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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de medehuuders 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.

In dat geval

- wordt de herziening van de huurprijs, voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning, in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de medehuurlers mogelijk opleveren;
- wordt, voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurder, de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurders.

### 12.3 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 sluiting van de overeenkomst;
- 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 en:

(vink uw keuze aan)

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

of

- de huurder een huurverlaging van .....of een huurteruggave ten belope van .....te verlenen voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken.

#### **• 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.

## **13 Overdracht van huur**

### **13.1 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 ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200<sup>ter</sup>, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemers, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

### **13.2 Plaatsbeschrijving**

Voor het vertrek van de overdragende huurders 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 overnemende huurders. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als plaatsbeschrijving bij intrede voor de overnemende huurder(s).

## 14 Onderverhuur

- De medehuuders 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 medehuuders 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 Brusselse Huisvestingscode.

## 15 Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Bij verkoop van de woning, en op voorwaarde dat de verkoop en het goed niet zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht (cf. artikel 247/1, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode), heeft elke medehuurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd op de datum van de kennisgeving bedoeld in artikel 247/2, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de medehuurder(s).

Vóór de sluiting van de verkoop van de gehuurde woning dient de verhuurder de medehuuders per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om de woning te verkopen.

## 16 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 medehuuders 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

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.

## 17 Verzekering

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De medehuuders zijn aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij ze bewijzen dat de brand buiten hun schuld is ontstaan.

Hun aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluiten de medehuuders een verzekering tegen brand en waterschade af voordat ze in het pand intrekken. De medehuuders moeten jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de medehuuders het bewijs van betaling van de premies niet leveren binnen een maand na hun intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de medehuuders. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de medehuuders. Het eigen risico kan voor rekening van de medehuuders worden gelaten indien ze aansprakelijk zijn gesteld.

### 2. Andere verzekeringen

De partijen komen overeen dat:

- De medehuurlers 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 medehuurlers zullen de verhuurder ten laatste binnen de vijftien 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]  
.....  
.....

## 18 Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de medehuurlers 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 hun 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 medehuurlers een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

## 19 Registratie van de huurovereenkomst

De registratieformaliteiten en de eventuele kosten die ermee gepaard gaan, zijn ten laste van de verhuurder.

De verhuurder verbindt er zich toe om de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede, te registreren. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de medehuurlers.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurlers de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 gesloten 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:

- de verhuurder.
- van de medehuurlers.

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

### **Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten zijn ten laste van de verhuurder.

## 20 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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 21 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 voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

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

## 22 Keuze van woonplaats

De medehuurders verklaren, collectief en individueel, 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 zich verplichtend in België moet bevinden.

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.

## 23 Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:.....

.....

.....

.....

.....

## 24 Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkennen de medehuuders de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende bijlage, opgemaakt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De medehuurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Bijlage 4. MEDEHUUROVEREENKOMST** **(NAAR GEMEEN RECHT)**

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

.....

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

(adres, nr.) .....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

Hier ..... vertegenwoordigd ..... door

.....

Handelend in de hoedanigheid van .....

## **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:.....  
.....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

**IS HET VOLGENDE 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 (postcode, gemeente, adres, nr. van de gehuurde woning):  
.....  
.....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,
  - vermeld 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 in een mede-eigendom bevindt, genieten de medehuurders de rechten die door artikel 3.93, §1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn en verbinden ze 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.

De medehuurders moeten zich onthouden van elke vorm van 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 bepaald .....

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 geldige redenen.

Wat betreft de gedeeltelijke bewoning voor beroepsdoeleinden:

- 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/hun inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal of 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 clausule "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 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 onbepaalde duur
  - voor .....
- Er wordt geen stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst toegestaan

#### 3.1. Vroegtijdige beëindiging

##### *a) Door de verhuurder*

De partijen komen overeen:

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

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

Wanneer de helft van de medehuurlers hun opzegging 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 medehuurlers een opzegging te betekenen.

##### *B) Door alle medehuurlers*

De partijen komen overeen:

- dat een vroegtijdige opzegging door alle medehuurlers niet mogelijk is.
- dat een vroegtijdige opzegging door alle medehuurlers mogelijk is, rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

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

##### *c) Door een of meerdere medehuurder(s)*

De huurovereenkomst kan op elk moment worden beëindigd door één of meerdere medehuurlers met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding.

Wanneer een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, stuurt hij de andere medehuurlers, 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 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 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 opzeggingstermijn.

### 4.2. Ondertekening van het aanhangsel

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

## 5. Huurprijs (zonder lasten)

### 5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur moet betaald worden:

- elke 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 5.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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 gesloten, namelijk .....

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

U kunt de [index Tabellen](#) en een [huurcalculator](#) terugvinden op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 5.3. 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.

### 5.4. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

## 6. Kosten en lasten

### 6.1. Algemene bepalingen

De kosten en lasten die op de medehuurlers rusten, stemmen overeen met reële uitgaven. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

De medehuurlers:

- zullen naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 medehuurlers opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op ..... euro en dienen elke maand te worden betaald 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:

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

### 6.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire 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

Indien de kosten en lasten daadwerkelijke uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden afrekening gedetailleerd weergegeven worden. De verhuurder stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door eenzelfde persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de medehuurlers een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en hen of hun gevolmachtigde de mogelijkheid wordt geboden om de documenten kosteloos te raadplegen. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die hem niet kunnen worden aangerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

### 6.4. Eigen lasten

#### 6.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat het goed door de medehuurlers in gebruik worden genomen. De meters dragen de volgende nummers en codes:

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

#### 6.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

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

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat 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, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De medehuurlers dragen bij in de kosten:



- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)

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 dat 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, ofwel.....quotiteiten;
- 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

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

- 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)

## 7. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke intrestvoeten:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 8. Belastingen en taken

### 8.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de medehuurders worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

### 8.2 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 medehuurders

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 medehuurders

## 9. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De medehuuders kiezen een van de volgende vormen:

een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurders bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurders mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurders.

of

andere :.....

en/of

een persoonlijke borg: .....(vermeld naam en voornaam)

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

Wanneer de huurders kiezen voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurders en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurders.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 10. Plaatsbeschrijving

### 10.1 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 medehuurlers, 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 medehuurlers 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 medehuurlers bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat hebben ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

### 10.2 Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 10.1. moeten de medehuurlers op de vervalldag 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 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 medehuurlers en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de medehuurlers.

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 medehuurlers verantwoordelijk zijn. 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.

## 11. Onderhoud en herstellingen

### 11.1 Principes

De medehuurlers zijn 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 kunnen worden, met uitzondering van de kleine onderhoudswerken en de huurherstellingen, evenals de herstellingen die het gevolg zijn van een fout van de medehuurlers.

## 11.2 Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de medehuuders of de verhuurder

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de medehuuders en de verhuurder zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het Regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-beperkende lijst van herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

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

## 11.3 Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de medehuuders 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 medehuuders de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 6.

## 11.4 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Gesteld dat ze daarmee belast zijn zullen de medehuuders 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  Nee
  - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
  - Schoorste(en)(nen): ieder jaar/andere periodes: .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
- Andere: .....om de .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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

## 11.5 Informatieplicht van de medehuuders

De medehuuders 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 medehuuders 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.

## 11.6 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 medehuuders 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 medehuuders geen toegang tot hebben.

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

## 12. Werken

### 12.1 Wijziging van het gehuurde goed door de medehuuders

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 medehuuders.
- mogen door de medehuuders worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- mogen op onderstaande wijze worden uitgevoerd:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden 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 de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de medehuuders 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 medehuuders.

De medehuuders 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 medehuuders zich schikken naar de bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de medehuuders 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 medehuuders.

### 12.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de medehuuders 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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van (een van) de huurders, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de medehuuders 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.

In dat geval

- wordt de herziening van de huurprijs, voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning, in verhouding gesteld tot de verbetering van de



- energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de medehuurders mogelijk opleveren;
- wordt, voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurder, de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van (een van) de huurders.

### 12.3 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 sluiting van de overeenkomst;
- 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 en:

*(vink uw keuze aan)*

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

of

- de huurder een huurverlaging van .....of een huurteruggave ten belope van .....te verlenen voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken.

#### **• 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.

## **13. Overdracht van huur**

### **13.1 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 medehuurders betekenen het ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

### **13.2 Plaatsbeschrijving**

Voor het vertrek van de overdragende huurders 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 overnemende huurders. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de overnemende huurders.

## 14. Onderverhuur

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

Vóór iedere onderverhuur maken de medehuuders 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.

## 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 medehuuders 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

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

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De medehuuders zijn aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij ze bewijzen dat de brand buiten hun schuld is ontstaan.

Hun aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluiten de medehuuders een verzekering tegen brand en waterschade af voordat ze in het pand intrekken. De medehuuders moeten jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de medehuuders het bewijs van betaling van de premies niet leveren binnen een maand na hun intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de medehuuders. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de medehuuders. Het eigen risico kan voor rekening van de medehuuders worden gelaten indien ze aansprakelijk zijn gesteld.

### 2. Andere verzekeringen

De partijen komen overeen dat:

- de medehuuders 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 medehuuders zullen de verhuurder ten laatste binnen de vijftien 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 medehuurlers 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 hun 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 medehuurlers 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 verbindt er zich toe om de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede, te registreren. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de medehuurlers.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mogen de medehuurlers de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 gesloten 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:

- de verhuurder
- de medehuurlers

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

### **Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 20. 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 voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

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, collectief en individueel, 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 zich verplichtend in België moet bevinden.

Tenzij zij de verhuurder van een ander adres in België op de hoogte brengen, zal (zullen) de borg(en) op het volgende adres een woonplaats kiezen: .....

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 het volgende overeen:  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

## 23. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkennen de medehuurders de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De medehuurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**



## **Bijlage 5. STUDENTENHUUROVEREENKOMST** **(HOOFDVERBLIJFPLAATS)**

(Indicatief standaardmodel van huurovereenkomst opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 naam van de verhuurder(s), rijksregisternummer): .....

...

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres:..... Telefoonnummer: .....

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

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, gemeente)

.....

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres:..... Telefoonnummer: .....

Hier vertegenwoordigd door .....

Handelend in de hoedanigheid van.....

## **EN**

### **B. De huurder**

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

.....

Geboortedatum en plaats.....

Adres: .....

E-mailadres:..... Telefoonnummer: .....

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

### 1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....  
.....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,*
- *vermeld 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 3.93, § 1 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 hinder ten aanzien van de andere bewoners.

### 2. Bestemming van het gehuurde goed

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

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.

#### **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

De huidige huurovereenkomst wordt gesloten voor:

- een termijn van [maximaal 12 maanden] ..... Deze vangt aan op ....., en eindigt op .....
- de intrede in het gehuurde goed is voorzien op .....

#### 3.2. Vroegtijdige beëindiging

##### 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 elk moment beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden en zonder betaling van 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 gesloten voor een duur van drie maanden of minder*

In het geval van een huurovereenkomst die wordt gesloten 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 ontstentenis van 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

Zelfs in geval van 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 (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur moet betaald worden:

- elke 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 4.2. Indexering (in geval van verlenging van de huurovereenkomst)

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Ieder van de partijen zal maximum 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) om de indexering van de huur kunnen verzoeken, conform 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 gesloten, namelijk .....

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

U kunt de [index tabellen](#) en een [huurcalculator](#) terugvinden op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 4.3. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

### 4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van verlenging van de studentenhuurovereenkomst van hoofdverblijfplaats kunnen de partijen een herziening van de huurprijs overeenkomen bij het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij ontstentenis van akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.  
De huurder:
  - zal naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
  - .....
  - .....
  - .....

### 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire 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 stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, 2e zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat het goed door de huurder in gebruik worden genomen. De meters dragen de volgende nummers en codes:

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

### 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 van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat 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, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)

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 dat 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, 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)

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

- 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)

## 6. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij 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 ingebrekestelling via aangetekende zending;

vanaf de .....e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

komt overeen met de wettelijke interestvoet;

wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 7. Belastingen en taken

### 7.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

### 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 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

## 8. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De huurder kiest een van de volgende vier vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder.

En (*facultatief - mag worden gecumuleerd met een van de vier bovenstaande vormen*)

- een persoonlijke borg: .....(vermeld naam en voornaam)

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 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 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.

### 9.2 Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 8.1. 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 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, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

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 gerede 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.

## 10. Onderhoud en herstellingen

### 10.1 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.

## 10.2 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 zullen deze bijlagen vooral raadplegen om hun respectievelijke verplichtingen vast te stellen. 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 ruimten.

## 10.3 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.

## 10.4 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  Nee

- Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

- Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

Andere: .....om de .....

met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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 de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

## 10.5 Informatieplicht van de huurder

De huurder zal de verhuurder zo snel als mogelijk inlichten over gebreken die in het goed optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die van de verhuurder ten laste zijn. 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 op de hoogte kon 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 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.

## 11. Werken

### 11.1 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 door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- mogen in de volgende mate worden uitgevoerd: .....
- .....
- .....
- .....

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden 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 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.

### 11.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder

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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse 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

In dat geval:



- wordt de herziening van de huurprijs, voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning, in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren;
- wordt, voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder, de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

## 12. Overdracht van huur

### 12.1 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 ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

### 12.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurder 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 overnemende huurder. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

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

## 13. Onderverhuur

- De huurder mag het goed niet volledig onderverhuren.
- De huurder 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 onderverhuur 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.

## 14. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Bij verkoop van de woning, en op voorwaarde dat de verkoop en het goed niet zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht (cf. artikel 247/1, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode), heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf,



zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd op de datum van de kennisgeving bedoeld in artikel 247/2, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s).

Vóór de sluiting van de verkoop van de gehuurde woning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging op de hoogte te brengen van zijn intentie om de woning te verkopen.

## 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, 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

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

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

### 2. Andere verzekeringen

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 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. Ze moet elk rechtsmiddel tegen de verhuurder, zijn aangestelden en mandatarissen uitsluiten.

[Andere]

## 17. 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.

## 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 verbindt zich ertoe de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening te 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 gesloten 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:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

### **Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 20. 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 voor verzending binnen de gestelde termijn geldt. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

## 21. 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 zich verplichtend in België moet bevinden.

Tenzij zij de verhuurder van een ander adres in België op de hoogte brengen, zal (zullen) de borg(en) op het volgende adres een woonplaats kiezen: .....

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.

## 22. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

.....

.....

.....

## 23. Bijlagen

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

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Bijlage 6. STUDENTENHUUROVEREENKOMST**

### **(NAAR GEMEEN RECHT)**

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

#### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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: .....

.....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....

(adres, nr.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres:..... Telefoonnummer: .....

Hier ..... vertegenwoordigd ..... door

.....

Handelend in de hoedanigheid van.....

## **EN**

### **B. De huurder**

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

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres:..... Telefoonnummer: .....

**IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

**1. Beschrijving van het gehuurde goed**

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....  
 .....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,*
- *vermeld 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 3.93, § 1 van het Burgerlijk wetboek en verbindt hij 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 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 bepaald .....

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.

### **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**

De huidige huurovereenkomst wordt gesloten voor:

- een termijn van [maximaal 12 maanden] ..... Deze vangt aan 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 elk moment beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn 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 gesloten voor een duur van drie maanden of minder***

In het geval van een huurovereenkomst die wordt gesloten 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 ontstentenis van 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

Zelfs in geval van 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 (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur moet betaald worden:

- elke 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer.....  
op het rekeningnummer.....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 4.2. Indexering (in geval van verlenging van de huurovereenkomst)

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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 gesloten, namelijk .....

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

U kunt de [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) terugvinden op de website Statbel van de FOD Economie..

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 4.3. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

### 4.4. 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.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie van .....euro 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten: .....

### 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire 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 stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, 2e zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

### 5.4. Eigen lasten

#### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers op tegenspraak noteren voordat het goed door de huurder in gebruik worden genomen. De meters dragen de volgende nummers en codes:

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

#### 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 van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat 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- van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, namelijk.....quotiteiten;  
 D- Andere: (preciseer): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)

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 dat 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- van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, namelijk.....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)

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

- 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)

## 6. Nalatigheidsinteresten

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteresten verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren ..... komt overeen met de wettelijke interestvoet;

- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 7. Belastingen en taken

### 7.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

### 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 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

## 8. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De huurder kiest een van de volgende vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;

of

- andere:.....

en/of

- een persoonlijke borg: .....(vermeld naam en voornaam)

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 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 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.

### 9.2 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 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, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

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 is 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. Onderhoud en herstellingen

### 10.1 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.



## 10.2 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 zullen deze bijlagen vooral raadplegen om hun respectievelijke verplichtingen vast te stellen. 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 ruimten.

## 10.3 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.

## 10.4 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  Nee
  - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
  - Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
- Andere: .....om de .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee

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 de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schouw voorleggen.

## 10.5 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.

## 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 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)(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

## 11 Werken

### 11.1 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 door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.
- mogen op onderstaande wijze worden uitgevoerd:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen worden 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 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.

### 11.2 Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder

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, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse 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

In dat geval:

- wordt de herziening van de huurprijs, voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning, in verhouding gesteld tot de verbetering van de

- energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren;
- wordt, voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder, de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

## 12 Overdracht van huur

### 12.1 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 ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

### 12.2 Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurder 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 overnemende huurder. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

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

## 13 Onderverhuring

Het onderverhuren 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 onderverhuringsovereenkomst over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, 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 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen).

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

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

### 2. Andere verzekeringen

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 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 medehuurlers 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 verbindt er zich toe om de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede, te registreren. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een 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 gesloten 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:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

**Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

## 18 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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 19 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 voor verzending binnen de gestelde termijn.

Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

## 20 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 zich verplichtend in België moet bevinden.

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.

## 21 Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

## 22 Bijlagen

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

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

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**



## **Bijlage 7. GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST VOOR DE HOOFDVERBLIJFPLAATS**

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

### **Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 naam van de verhuurder(s), rijksregisternummer):

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

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

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....  
(adres, nr.): .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

En met ondernemingsnummer .....

Handelend in de hoedanigheid van .....

Hier vertegenwoordigd door .....

## **EN**

### **B. De huurder**

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:



.....  
Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats) .....  
(adres en nr.) : .....

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

Hier vertegenwoordigd door .....

Handelend in de hoedanigheid van .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

**Met het oog op de bewoning van het goed in het kader van het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst door de volgende onderhuurder:**

De heer/Mevrouw (naam, voornaam, tweede voornaam van de onderhuurder(s), rijksregisternummer):  
.....

.....  
Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

**Na het glijden van de huurovereenkomst wordt de onderhuurder beschouwd als “huurder”.**

**IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

**1. Beschrijving van het gehuurde goed**

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....  
.....

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 uitgeruste) 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 en de privéruimten,*
- *vermeld 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 deze huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 3.93, § 1 van het Burgerlijk wetboek en verbindt hij 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.

Huurder en onderhuurder mogen in geen enkel geval enige overlast ten aanzien van de andere bewoners veroorzaken.

## 2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat de huidige huurovereenkomst een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats is, die oorspronkelijk tussen de verhuurder en de huurder gesloten is met het oog op de bewoning van het gehuurde goed door de onderhuurder, waarbij de huurder verantwoordelijk is voor de opvolging.

Deze huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt nadien aan de onderhuurder overgedragen die de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder wordt, voor zover de onderhuurder de hierna opgenomen algemene doelstellingen behaald heeft, en mits de naleving van de in punt 3 betreffende de duur welomschreven termijnen.

De algemene doelstellingen die door de huurder opgevolgd worden om er zich van te vergewissen dat de onderhuurder in staat is om de rechten en plichten van de huidige huurovereenkomst op zich te nemen, zijn de volgende:

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

De huurder zal de verhuurder van de verwezenlijking van de doelstellingen door de onderhuurder, voorafgaandelijk aan de in artikel 3 van huidige overeenkomst bepaalde vervaldata, op de hoogte houden zonder hierbij het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder te schaden.

## 3. Duur van de huurovereenkomst en vroegtijdige beëindiging

### 3.1. Voor de overdracht

#### 3.1.1. Duur voor de overdracht

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van .....  
(maximum 3 jaar) die begint te lopen op ..... en eindigt op .....

Indien de huurder 6 maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst vaststelt dat de onderhuurder de algemene doelstellingen niet vervult die door de sociale begeleiding nagestreefd worden en dat hij, in het bijzonder, geen toereikende zelfredzaamheid verworven heeft om de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen, dan kan de oorspronkelijke huurovereenkomst eindigen of volgens dezelfde voorwaarden met het uitdrukkelijke akkoord van de verhuurder verlengd worden.

### **3.1.2. Vroegtijdige beëindiging vóór de overdracht**

#### **3.1.2.1 Voor de huurovereenkomsten van maximum 3 jaar: vroegtijdige beëindiging 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 tweede graad;
  - ✓ middels een opzegging betekend per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met een maand huur;
- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap met de verhuurder van de persoon die het goed zal bewonen, vermelden;
- indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de verwantschap voorleggen;
- de bewoning door de in de opzegging vermelde persoon moet effectief zijn gedurende twee jaar, uiterlijk te beginnen één jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn, of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

Wanneer de verhuurder, zonder dat dit door een uitzonderlijke omstandigheid gerechtvaardigd is, de 'persoonlijke bewoning' niet onder de bepaalde voorwaarden en binnen de bepaalde termijn verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die overeenstemt met achttien maanden huur.

#### **3.1.2.2. Voor de huurovereenkomsten van maximum 3 jaar: vroegtijdige beëindiging door de huurder**

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

Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt volgens de in artikel 238, lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden, kan de huurder op zijn beurt, op elk moment, een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

## 3.2. Na overdracht

### 3.2.1 Principes

Wanneer de huurder vaststelt dat de onderhuurder de door de sociale begeleiding nagestreefde algemene doelstellingen (die in punt 2 van dit contract staan) vervult en dat hij in het bijzonder over voldoende zelfredzaamheid beschikt om de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen, wordt overgegaan tot het verglijden van de huurovereenkomst volgens de modaliteiten die volgen:

- de beslissing die in gezamenlijk akkoord tussen de huurder en de onderhuurder genomen wordt, wordt via aangetekende brief aan de verhuurder verzonden:
  - o ofwel binnen de 2 maanden die het verstrijken van het 1ste jaar van de huurovereenkomst voorafgaan;
  - o ofwel binnen de 2 maanden die het verstrijken van het 2de jaar van de huurovereenkomst voorafgaan;
  - o ofwel ten laatste 6 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst.
- De verhuurder kan zich niet verzetten tegen deze overdracht indien de onderhuurder de algemene doelstellingen behaald heeft.

De huurder wordt van om het even welke toekomstige verplichting ontlast, te rekenen vanaf de ontvangst van de aangetekende brief door de verhuurder.

In geval van overdracht wordt de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de onderhuurder verdergezet volgens dezelfde voorwaarden die tussen de verhuurder en de oorspronkelijke huurder bepaald zijn, onverminderd de indexering van de huurprijzen.

### 3.2.2. Duur na overdracht

In geval van overdracht van de huurovereenkomst, wordt de huurovereenkomst geacht voor een duur van 9 jaar afgesloten te zijn, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in werking is getreden.

### 3.2.3. Vroegtijdige beëindiging na de overdracht

### 3.2.4 Huurovereenkomst van 9 jaar

De verhuurder kan de huidige huurovereenkomst beëindigen op basis van de door artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden.

De huurder kan door middel van een schriftelijke opzegging per aangetekende brief en met inachtneming van een opzeggingstermijn 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 komt overeen met drie maanden, twee maanden of een maand huur, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst eindigt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder binnen de door artikel 237, §§ 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden de overeenkomst beëindigt, kan de huurder op zijn beurt, op elk moment, een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

## 4. Huurprijs (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is toegestaan en aanvaard middels de betaling van een maandelijkse basishuurprijs van .....euro.

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur 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:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer ....
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

### 4.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, 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:

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

**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.

De [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) zijn beschikbaar op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

### 4.3. Referentiehuurprijs

De referentiehuurprijs van het gehuurde goed of het interval van de huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website (<https://huurprijzen.brussels>)) is: .....

### 4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van hernieuwing of verlenging van de huurovereenkomst kunnen de partijen overeenkomen de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode. Bij ontstentenis van akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

(het vakje van toepassing aanvinken)

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie van .....euro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. De provisie kan in onderlinge overeenstemming op verzoek van een van de partijen worden aangepast, nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd en in functie van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening vermeld zijn.
- 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 de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten: .....

### 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de bevoegde rechter verzoeken om in functie van de daadwerkelijk verrichte uitgaven de forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten om te zetten.

### 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 stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

## 5.4. Eigen lasten

### 5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers of inhoudsmeters op tegenspraak noteren voordat de onderhuurder het goed in gebruik neemt. De meters dragen de volgende nummers en codes:

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

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

### 5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

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

- A- Van het aantal woningen die in het gebouw gelegen zijn en van het aantal personen die er in elke woning wonen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk .....
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van 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<sup>1</sup>
  - 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 (indien van toepassing)**

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 die in het gebouw gelegen zijn en van het aantal personen die er in elke woning wonen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten met zich brengt;
- 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 die uit de basisakte blijken, namelijk.....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)
- Voor ..... ten belope van .....EUR
  - Forfaitair bedrag

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

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

## 6. Nalatigheidsinteressen

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op ..... % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

## 7. Belastingen en taken

### 7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

### 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 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

## 8. Waarborg

Met het oog op de naleving van zijn verplichtingen, wordt er een waarborg samengesteld door de onderhuurder vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en alvorens de sleutels overhandigd worden.

De huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De huurder kiest een van de volgende vijf vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;

of

- een persoonlijke borg.

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

## 9. Plaatsbeschrijving

### 9.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen verbinden er zich toe om, voordat de onderhuurder het goed in gebruik neemt, op tegenspraak en in der minne of via een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken. 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.

## 9.2. 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 onderhuurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

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.

## 10. Onderhoud en herstellingen

### 10.1. 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 kleine onderhoudswerken en huurherstellingen, en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

### 10.2. 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 respectieve 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 ruimten.

### 10.3. 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.

### 10.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal het onderhoud laten verrichten van de volgende zaken volgens de volgende tijdsbestekken:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:.....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
  - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
  - Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee
- Andere: .....om de .....  
met voorlegging van een attest: Ja  Nee

De verhuurder zal vóór de intrede in de woning van de onderhuurder het laatste attest van periodieke controle en periodiek onderhoud of van ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteitsattest en attesten van onderhoud van de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overhandigen.

### 10.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder zal de verhuurder zo snel als mogelijk inlichten over gebreken die in het goed optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die van de verhuurder ten laste zijn. 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.

### 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 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)(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

## 11. Werken

### 11.1. 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 door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.

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

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om het terug in de oorspronkelijke staat brengen van de ruimten te vragen en bijgevolg de opheffing van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen die door de huurder uitgevoerd zijn, te vragen
- behoudt de mogelijkheid te vragen om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om de verzekeringen te onderschrijven en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en onderzoek door de brandveiligheidsdiensten, enz.) exclusief op zijn kosten, en daarvan het bewijs op eerste verzoek van de verhuurder, aan deze laatste over te leggen. 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.

## 12. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Bij verkoop van de woning, en op voorwaarde dat de verkoop en het goed niet zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht (cf. artikel 247/1, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode), heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd op de datum van de kennisgeving bedoeld in artikel 247/2, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s).

Vóór de sluiting van de verkoop van de gehuurde woning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om de woning te verkopen.

## 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 (tijdslots overeen te komen tussen de partijen)

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

### 1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.



Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

## 2. Andere verzekeringen

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 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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

### **Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:**

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 registreren, evenals de ondertekende bijlagen en 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 inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

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

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

## 17. 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.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

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

## 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 voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

## 19. Keuze van woonplaats

De onderhuurder 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 zich noodzakelijkerwijs in België moet bevinden.

## 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 bijlage, opgemaakt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

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

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De borg (indien van toepassing)**

**De onderhuurder(s)**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 mei 2024 tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel.

Brussel, op 2 mei 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Annexe 1. CONTRAT DE BAIL DE 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 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, deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : ..... Ici représentée par

.....

Agissant en qualité de .....

## **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 .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : .....

Numéro de téléphone : .....

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 : .....

Adresse e-mail : .....

Numéro de téléphone : .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....

.....

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 et 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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 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 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, § 2 à 4 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 précitée. 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 seule fois, 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, 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 deuxième 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 débuter au plus tard un an après l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 4 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 précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## 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, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement,

#### 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.

Si le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat en application de l'article 237, §§ 2 à 4 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 (hors charges)

### 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n°.....

## 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

## 4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

## 4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration 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.

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues. 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 ou révision des charges forfaitaires**

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

**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.....
--------------------	-----------

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

#### 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

#### 5.5. Charges communes (si d'application)

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provision(s) selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> 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 un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal)

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de

chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

## 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
- 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

## 8. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;

ou

- une caution personnelle.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 9. Etat des lieux

### 9.1. 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.

### 9.2. 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 et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

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.

## 10. Entretien et réparations

### 10.1. 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.



## 10.2. 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.

## 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 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.

## 10.4. 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
- Installation de chauffe-eau : 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.

## 10.5. 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.

## 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, 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.

## 11. Travaux

### 11.1. 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 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.

### 11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur

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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, 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.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du

coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

### 11.3. 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 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 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 et :  
 (cochez votre choix)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ..... ou une remise de loyer d'un montant de ..... pour une période de ....., débutant à la fin des travaux.

- **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.

## 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 le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 12.2. 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.

## 13. Sous-location

- Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- Le preneur 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.

## 14. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer le preneur, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

## 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, 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

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 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] .....

## 17. 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.

## 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 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.

### **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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.

## 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.



## 21. 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.

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.

## 22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que : .....

.....

.....

## 23. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

### La caution (si d'application)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**



## **Annexe 2. 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 règlementés. Afin de 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 .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

Ici ..... représentée ..... par .....  
de ..... Agissant en qualité de .....

## **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 .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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 : .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....

.....

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 et 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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.

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 (hors charges)

### 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n°.....

### 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

### 4.3. 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.

#### 4.4. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

### 5. Frais et charges

#### 5.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

**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 ou révision des charges forfaitaires

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006

établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

## 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.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

### 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 5.5. Charges communes (si d'application)

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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> 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 un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal)

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier sera mis à charge :

- du bailleur
- du preneur

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 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
- 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

## 8. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. Le preneur choisit une des formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur.

ou

autre : .....

et/ou

une caution personnelle : .....(indiquer nom et prénom)

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 9. Etat des lieux

### 9.1. 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.

### 9.2. 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 et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

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.

## 10. Entretien et réparations

### 10.1. 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.

### 10.2. 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.

### 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 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.

### 10.4. 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
- Installation de chauffe-eau : 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.

### 10.5. 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.

## 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, 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.

## 11. Travaux

### 11.1. 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 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.

### 11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur

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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, 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.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

### 11.3. 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;  
et (cochez *votre choix*)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ..... ou une remise de loyer d'un montant de ..... pour une période de ....., débutant à la fin des travaux.

#### **• 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.

## **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 le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### **12.2. 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.

## **13. 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.



## 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

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 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, 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.

### **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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. 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## **19. 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

## **20. 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.

## 21. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 22. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**

**Annexe 3. 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 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 : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : ..... Ici représentée par ..... Agissant en qualité de .....

**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 : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du colocataire, n° de registre national) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

**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 Titre XI 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 l'acceptent, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....

.....

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 et 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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 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 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

#### 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, §§ 2 à 4 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'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement. 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 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 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 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 fois, 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 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 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 deuxième 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 débuter au plus tard un an après l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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.

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, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 4 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 précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## 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, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement.

#### 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.

Si le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat en application de l'article 237, §§ 2 à 4 du Code bruxellois du Logement, l'ensemble des colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, les colocataires 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.

## 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 (hors charges)

### 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n° .....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° .....

### 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

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

### 5.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

.....

### 5.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration 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.

## 6. Frais et charges

### 6.1. Dispositions générales

□ Les frais et charges imposés aux colocataires correspondent à des dépenses réelles.

Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

□ Les colocataires :

○ verseront, en plus du loyer, une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision pourra de 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 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 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 ou révision des charges forfaitaires

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 colataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

## 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 colataires.

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.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

### 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 colataires interviendront dans le coût :

- Du chauffage à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6.5. Charges communes (si d'application)

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 colataires interviendront dans le coût :

- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Montant forfaitaire
- Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 7. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> 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 un taux de ..... % l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 8. Impôts et taxes

### 8.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colataires.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 8.2. 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 colataires

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

## 9. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les colocataires choisissent une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert aux noms des preneurs auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet aux preneurs de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, aux noms des preneurs ;

ou

- une caution personnelle.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque les preneurs optent pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit des preneurs et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des preneurs.

- La garantie sera libérée soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 10. Etat des lieux

### 10.1. 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.

## 10.2. 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 et au plus tard dans le mois après libération des lieux par les preneurs.

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.

## 11. Entretien et réparations

### 11.1. 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.

### 11.2. 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.

### 11.3. 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.

#### 11.4. 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
- Installation de chauffe-eau : tous les ans/autres périodes :.....  
et en produira 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.

#### 11.5. 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.

#### 11.6. 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, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

## 12. Travaux

### 12.1. 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 colataires.
- conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais des colataires.

Les colataires 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 colataires se conformeront aux dispositions de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Si les colataires 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 colataires.

### 12.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement des colataires 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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, 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 colataires 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.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par les preneurs grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs.

### 12.3. 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 et :  
(cochez votre choix)

- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ..... ou une remise de loyer d'un montant de ... pour une période de ..., débutant à la fin des travaux.

- **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.

## 13. Cession

### 13.1. 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 au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 13.2. 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).

## 14. Sous-location

- Les colocataires ne peuvent sous-louer la totalité du bien.
- Les colocataires 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.

## 15. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), chaque colocataire dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des colocataires.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer les colocataires, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

## 16. 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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.

## 17. Assurance

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Les colocataires répondent de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'ils ne prouvent que celui-ci s'est déclaré sans leur faute.

Leur responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, les colocataires contractent une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils doivent apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si leur responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

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 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] .....

## 18. 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.

## 19. 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.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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.

## 20. 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## 21. 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

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
- à ..... désigné(e)(s) pour représenter l'ensemble des colocataires dans la réception des notifications



## 22. 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.

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.

## 23. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :  
.....  
.....  
.....

## 24. Annexes

Par la signature du présent contrat, les colocataires reconnaissent avoir expressément reçu les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**



## **Annexe 4. 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 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 .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

Ici représentée par .....

Agissant en qualité de .....

## **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 : .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

(nom, prénom et deuxième prénom du deuxième colocataire, n° de registre national) : .....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : ..... (nom, prénom et

deuxième prénom du troisième colocataire, n° de registre national) : .....

.....

.....

Date et lieu de naissance : .....

.....

Adresse : .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

.....

**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 Titre XI 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 l'acceptent, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....

.....

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 et privatifs,
- 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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 d'habitation et plus précisément de .....

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/leurs revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le(s) colocataire(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) 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 une durée de .....

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

- Toutefois, si les colocataires 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 :

- 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 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 (hors charges)

### 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n°.....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n°.....

## 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

## 5.3. 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.

## 5.4. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

## 6. Frais et charges

### 6.1. Dispositions générales

- Les frais et charges imposés aux colataires correspondent à des dépenses réelles. Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés

limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

**Les colocataires :**

- verseront 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 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 ou révision des charges forfaitaires

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

## 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.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

#### 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

#### 6.5. Charges communes (si d'application)

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provisions selon quotes-parts prévues ci-dessous sera/seront déterminée(s) en fonction :

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.



- 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 colataires interviendront dans le coût :

- Pour ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 7. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable :

- correspond au taux d'intérêt légal ;
- est conventionnellement fixé à un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 8. Impôts et taxes

### 8.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge des colataires.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à

l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

## 8.2. 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

## 9. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les colocataires choisissent une des formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom des preneurs auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet aux preneurs de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, aux noms des preneurs.

ou

- autre : .....

et/ou

- une caution personnelle : .....(indiquer nom et prénom)

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque les preneurs optent pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit des preneurs et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des preneurs.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 10. Etat des lieux

### 10.1. 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.

### 10.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 10.1., 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 et au plus tard dans le mois après libération des lieux par les preneurs.

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.

## 11. Entretien et réparations

### 11.1. 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.

## 11.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge des colataires ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement des colataires 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 colataires sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

## 11.3. 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 colataires 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 colataires le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 6.

## 11.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colataires 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
- Installation de chauffe-eau : tous les ans/autres périodes : .....  
et en produira 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 colataires 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.

## 11.5. Obligation d'information par les colataires

Les colataires informeront dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Les colataires 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.

## 11.6. 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 colataires 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 colataires et de leur famille, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

## 12. Travaux

### 12.1. 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 par les colocataires sans autorisation du bailleur.
- 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.

### 12.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs

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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, 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.

Dans ce cas,

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par les preneurs grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant

compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie (d'un) des preneurs.

### 12.3. 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 et :  
 (cochez votre choix)



- renonce à la faculté de demander la révision du loyer pour une période de ....., débutant à la fin des travaux ;

ou

- concède au preneur une réduction de loyer de ..... ou une remise de loyer d'un montant de ... pour une période de ..., débutant à la fin des travaux.

- **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.

## 13. Cession

### 13.1. 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 au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 13.2. 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.

## 14. 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-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

## 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, (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Les colataires répondent de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'ils ne prouvent que celui-ci s'est déclaré sans leur faute.

Leur responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, les colataires contractent une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils doivent apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si les colataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit des colataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût aux colataires. La franchise peut être laissée à charge des colataires si leur responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

Les parties conviennent que :

pendant toute la durée du bail, les colataires doivent assurer leur responsabilité relative au bien loué et ses meubles pour un montant suffisant contre tous les risques locatifs et notamment 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.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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.

## 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

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.

## 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 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 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 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2025 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Annexe 5. 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 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 :

.....Adresse e-mail : .....

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.....

Adresse e-mail : .....

Numéro de téléphone : .....

Ici représentée par .....

Agissant en qualité de .....

.....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Adresse e-mail : .....

Numéro de téléphone : .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....  
 .....

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 et privatifs,
- 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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 congé 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 congé 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

Même si un congé a été 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 (hors charges)

### 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n° .....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° .....

### 4.2. Indexation (en cas de prorogation du bail)

- 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

### 4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

### 4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail étudiant de résidence principale, 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. Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.  
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 ou révision des charges forfaitaires

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1<sup>er</sup> tiret, 2<sup>ème</sup> phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

### 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.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

#### 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

## 5.5. Charges communes (si d'application)

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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut 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 un taux de ... % l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1er janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 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

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

## 8. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des quatre formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur.

Et (*facultatif – peut être cumulée avec l'un des quatre modes ci-dessus*)

- une caution personnelle : .....(indiquer nom et prénom)

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut, le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit sur base d'une décision judiciaire exécutoire.

## 9. Etat des lieux

### 9.1. 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.

### 9.2. 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, et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

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. A 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

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.

### 10.2. 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.

### 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 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.

### 10.4. 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
- Installation de chauffe-eau : 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.

### 10.5. 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.

### 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, 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.

## 11. Travaux

### 11.1. 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 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.

### 11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur

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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, 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

Dans ce cas :



- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

## 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 le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 12.2. 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.

## 13. Sous-location

- Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.
- Le preneur 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.

## 14. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit notifier le preneur, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement, et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

## 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, 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

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 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] .....

## 17. 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.

## 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 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.

### **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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.

## 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

## 21. 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.

## 22. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

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

## 23. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Annexe 6. 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 : .....

.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

☐ 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.....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

Ici représentée par .....

Agissant en qualité de .....

## **ET**

### **B. Le preneur**

(nom, prénom et deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national).....

.....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

.....  
 Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

.....  
 .....

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 et privatifs,
- 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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.

#### **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 congé 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 congé 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

Même si un congé a été 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 (hors charges)

### 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:

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n° .....  
sur le compte n° .....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° .....

### 4.2. Indexation (en cas de prorogation du bail)

- 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

### 4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

### 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. Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

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 ou révision des charges forfaitaires

À 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1<sup>er</sup> tiret, 2<sup>ème</sup> phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

### 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.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

#### 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

## 5.5. Charges communes (si d'application)

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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> 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 un taux de ...% l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1er janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

## 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
- 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

## 8. 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.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA ;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;

ou

- autre : .....

et/ou

- une caution personnelle : .....(indiquer nom et prénom)

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut, le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit sur base d'une décision judiciaire exécutoire.

## 9. Etat des lieux

### 9.1. 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.

### 9.2. 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, et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

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.

## 10. Entretien et réparations

### 10.1. 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.

## 10.2. 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.

## 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 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.

## 10.4. 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
- Installation de chauffe-eau : 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.

## 10.5. 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.

## 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, 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.

# 11. Travaux

## 11.1. 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 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.

## **11.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur**

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 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, 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

Dans ce cas :

- pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, le coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le preneur grâce à ceux-ci ;
- pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, l'augmentation du loyer est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

## 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 le preneur au bailleur au moyen d'un document standardisé, tel que visé à l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de cet article.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code (matière de discrimination) et de l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (adéquation surface minimale avec le nombre d'habitants). Passé ce délai, la cession est réputée acceptée.

### 12.2. 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.

## 13. 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.

## 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter

auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

## 2. Autres assurances

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 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, 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.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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. 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## 19. 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

## 20. 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.

## 21. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que : .....

.....

.....

.....

## 22. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024

**RUDI VERVOORT**

## **Annexe 7. CONTRAT DE BAIL GLISSANT DE 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, deuxième prénom du ou des bailleur(s)), n° de registre national) : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

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°) : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

Et dont le numéro d'entreprise est : .....

Agissant en qualité de .....

Ici représentée par .....

## **ET**

### **B. Le preneur**

Dénomination sociale de la personne morale :

.....

Dont le siège social est si à (code postal, localité).....  
 (adresse et n°) : .....

Et dont le numéro d'entreprise est .....

Ici représentée par .....

Agissant en qualité de .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

## En vue de l'occupation du bien dans le cadre du mécanisme du bail glissant par le sous-locataire suivant :

Madame/Monsieur (nom, prénom, deuxième prénom du ou des sous-locataire(s), n° de registre national): .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Adresse e-mail : ..... Numéro de téléphone : .....

**Après glissement de bail, le sous-locataire est considéré comme « preneur ».**

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui l'accepte, le bien immeuble suivant, situé (code postal, localité, adresse, n° du logement loué) :

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 et 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 joint 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 3.93, § 1<sup>er</sup> 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.

Le preneur et le sous-locataire 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 un bail de résidence principale conclu initialement entre le bailleur et le preneur en vue de l'occupation du bien loué par le sous-locataire, dont le preneur est responsable du suivi.

Ce bail de résidence principale est ensuite cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur, pour autant que le sous-locataire ait atteint les objectifs généraux repris ci-dessous, et moyennant le respect des délais précisés au point 3. relatifs à la durée.

Les objectifs généraux suivis par le preneur afin de s'assurer de la capacité du sous-locataire de reprendre à sa charge les droits et obligations du présent bail sont les suivants :

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

Le preneur tiendra le bailleur informé de la réalisation des objectifs par le sous-locataire préalablement aux échéances prévues à l'article 3 du présent contrat et ce, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire.

## 3. Durée du bail et résiliation anticipée

### 3.1. Avant cession

#### 3.1.1. Durée avant cession

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de ..... (maximum 3 ans) prenant cours le ..... pour se clôturer le .....

Si le preneur constate 6 mois avant l'échéance du bail initial que le sous-locataire ne satisfait pas aux objectifs généraux poursuivis par l'accompagnement social et particulièrement qu'il n'a pas acquis les capacités d'autonomie suffisantes pour reprendre à sa charge les obligations issues du présent bail, le bail initial peut prendre fin ou être prorogé aux mêmes conditions avec l'accord exprès du bailleur.

### 3.1.2. Résiliation anticipée avant cession

#### 3.1.2.1. Pour les baux de maximum 3 ans : 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 deuxième 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 doit 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 l'expiration du délai de préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

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.

#### 3.1.2.2. Pour les baux de maximum 3 ans : 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.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 238, alinéa 4 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 précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## 3.2. Après cession

### 3.2.1. Principes

Lorsque le preneur constate que le sous-locataire satisfait aux objectifs généraux poursuivis par l'accompagnement social (repris au point 2 du présent contrat) et particulièrement qu'il dispose des capacités d'autonomie suffisantes pour reprendre à sa charge les obligations issues du présent bail, il est procédé au glissement du bail selon les modalités qui suivent :

- la décision, prise de commun accord entre le preneur et le sous-locataire, est adressée par courrier recommandé au bailleur :
  - soit dans les 2 mois qui précèdent l'expiration de la 1ère année du bail ;
  - soit dans les 2 mois qui précèdent l'expiration de la 2ème année du bail ;
  - soit au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail.
- Le bailleur ne peut pas s'opposer à cette cession si le sous-locataire a atteint les objectifs généraux.

Le preneur est déchargé de toute obligation future à dater de la réception du courrier recommandé par le bailleur.

En cas de cession, le bail se poursuit entre le bailleur et le sous-locataire aux mêmes conditions que

celles prévues entre le bailleur et le preneur initial, sans préjudice de l'indexation des loyers.

### 3.2.2. Durée après cession

En cas de cession de bail, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

### 3.2.3. Résiliation anticipée après cession

### 3.2.4. Bail de 9 ans

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par l'article 237 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, §§ 2 à 4 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 précitée. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

## 4. Loyer (hors charges)

### 4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel 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 :

- par virement ou dépôt sur le compte bancaire n° .....
- par l'établissement d'un ordre permanent vers le compte bancaire n° .....

### 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.

Les [tableaux des indices](#) et un [calculateur de loyer indexé](#) sont disponibles sur le site web Statbel du SPF Economie.

L'indexation n'est possible que si le bailleur a préalablement enregistré le bail et fourni un certificat PEB au preneur.

#### 4.3. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site <https://loyers.brussels>) est : .....

#### 4.4. Révision périodique du loyer

En cas de renouvellement ou de prorogation du bail, les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration 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

(Cocher la case adéquate)

- Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles. Dans cette hypothèse, seules les dépenses pour des postes qui sont libellés explicitement et énumérés limitativement dans le présent bail, à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles, sont dues.

Le preneur :

- versera, en plus du loyer, une provision de .....euros par mois en même temps que le loyer. La provision peut 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 acquitte 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 ou révision des charges forfaitaires

À tout moment, chacune des parties peut demander au juge 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 décompte distinct du loyer. Le bailleur l'établit à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Il doit produire les documents établissant ces dépenses.

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 sans frais. Cette possibilité doit être reprise sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, tel que repris dans le présent bail, ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties.

Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui n'est pas imputable.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué par le bailleur ne peut excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, 2ème phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le preneur ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

### 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 sous-locataire. 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.....
Chauffage : Numéro .....	Code.....
Autre: Numéro.....	Code.....

Les index correspondants sont indiqués dans l'état des lieux d'entrée.

#### 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 sont déterminée(s) en fonction :

- A- Du nombre de logements situés dans l'immeuble et du 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 intervient dans le coût :

- Du chauffage à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

- De la distribution d'eau chaude à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'électricité à raison de .....EUR<sup>1</sup>
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- De l'eau de ville à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Du gaz à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- ..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

### 5.5. Charges communes (si d'application)

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 du 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 de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)
- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

<sup>1</sup> Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement, le logement doit disposer d'un compteur individuel pour l'électricité. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

- Pour..... à raison de .....EUR
  - Montant forfaitaire
  - Provision selon quote-part : A - B - C - D (entourez)

## 6. Intérêts de retard

Pour toutes sommes dues par l'une des parties en vertu du présent contrat et à défaut de paiement à l'échéance, la partie en défaut sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent :

- dès le .....<sup>ème</sup> jour après réception de la mise en demeure recommandée ;
- dès le .....<sup>ème</sup> 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 un taux de ..... % l'an (qui ne peut dépasser le taux d'intérêt légal).

## 7. Impôts et taxes

### 7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire et après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.

### 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
- 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

## 8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, il est constitué une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés par le sous-locataire.

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Le preneur choisit une des cinq formes suivantes :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;



ou

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

ou

- une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

ou

- une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;

ou

- une caution personnelle.

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

La garantie sera libérée

- soit sur base d'un accord écrit des parties.

Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Dans le cas d'immeuble à appartements multiple dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

- soit d'une décision judiciaire exécutoire.

## 9. Etat des lieux

### 9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du sous-locataire, 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.

## 9.2. 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 sous-locataire et avant la remise des clés au bailleur et au plus tard dans le mois après libération des lieux par le preneur.

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.

## 10. Entretien et réparations

### 10.1. 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.

### 10.2. 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.

### 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 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.

### 10.4. 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

- Installation de chauffe-eau : 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 sous-locataire 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 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.

### 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, 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.

## 11. Travaux

### 11.1. 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 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.

## 12. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente du logement, et pour autant la vente et le bien ne sont pas exclus du champ d'application du droit de préférence (cf. article 247/1, § 2 du Code bruxellois du Logement), le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement.

Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur doit informer le preneur, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le logement et ce préalablement à la conclusion de toute vente.

## 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 (créneaux à convenir de commun accord entre les parties).

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

### 1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Sa responsabilité est couverte par une assurance conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégât des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Le preneur doit apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut récupérer le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

### 2. Autres assurances

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 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 doit 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.

**A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce point est remplacé par ce qui suit :**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur doit 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.

Si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou à vie, il fera en outre 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.

## 17. 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.

Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'Annexe 1.

Les parties ne peuvent décider de recourir à l'arbitrage avant qu'un litige ne soit né entre elles.

## 18. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées être 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. Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

### 19. Election de domicile

Le sous-locataire 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.

### 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 : Annexe 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, règlement de copropriété 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)**

**La caution (si d'application)**

**Le(s) sous-locataire(s)**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative.

Bruxelles, le 2 mai 2024