




Huurovereenkomst voor een woning, bestemd tot hoofdverblijfplaats

Opgesteld door Test-Aankoop
En gebruikt door zijn partner

**VAN
PARTICULIER
AAN
PARTICULIER**

B E L G I E

Een modelcontract van Test-Aankoop 

Raadpleeg alle modelcontracten van Test-Aankoop op www.test-aankoop.be rubriek « Winkel »

“Van Particulier aan Particulier België” N.V. kan in geen geval aansprakelijk worden gehouden voor het gebruik van de modelcontracten die worden aangereikt.

Vleurgatsesteenweg 184, B-1000 Brussel. Tel : 02/655.04.64. Fax : 02/655.04.60 site : www.pap.be, email : info@pap.be

Tussen :

- De Heer en Mevrouw :
wonende te
.....

hierna "verhuurder" genoemd, en

- De Heer en Mevrouw :
wonende te
.....

hierna "huurder" genoemd

Werd het volgende overeengekomen :

1. Omschrijving van de gehuurde woning

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die als hoofdverblijfplaats bestemt

- het appartement nr. gelegen te

en omvattend : (bv. tuin, garage, enz.)

- het huis, gelegen te

en omvattend : (bv. tuin, garage, enz.)

Het gehuurde goed mag enkel gebruikt worden als woning van de huurder en zijn familie, met uitsluiting van ieder professioneel gebruik.

De partijen komen echter overeen dat de huurder een deel van het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden zal mogen gebruiken, zonder dat de wetgeving i.v.m. de handelshuur van toepassing wordt.

De huurprijs betreffende dit professioneel gebruik mag echter/. van de lopende huurprijs niet overtreffen.

2. Duur

De huur vangt aan op/...../.....

Ze wordt gesloten: (mogelijkheid A of B aanduiden)

A. Voor een duur van 9 jaar

1°) Normale beëindiging van de huurovereenkomst

Ze zal een einde nemen na het verstrijken van deze 9 jaar, door een opzegging per aangetekende brief, 3 maanden vóór de vervalddag voor de huurder en 6 maanden vóór de vervalddag voor de verhuurder.

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

2°) Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst

De huurder kan te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden en betaling van de wettelijk opgelegde vergoeding. De verhuurder kan te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij de bedoeling heeft het goed persoonlijk te betrekken. De opzegging gaat in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen/kan de verhuurder de huurovereenkomst niet beëindigen* zo hij de bedoeling heeft belangrijke werken uit te voeren in het verhuurde goed, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden. Bij het verstrijken van het derde en zesde jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen/kan de verhuurder de huurovereenkomst niet beëindigen* met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden en betaling van de wettelijke vergoeding.

B. Voor een duur van (maximum 3 jaar)

De huurovereenkomst kan enkel beëindigd worden indien een van beide partijen tenminste 3 maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent per aangetekende brief. Indien niet tijdig werd opgezegd of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere in het oorspronkelijke huurcontract overeengekomen voorwaarden ongewijzigd.

In onderling akkoord tussen beide partijen kan de overeenkomst van korte duur onder dezelfde voorwaarden verlengd worden. Dat moet verplicht schriftelijk gebeuren. Een verlenging is slechts eenmaal mogelijk. De totale duur van de huur mag dan in geen geval langer zijn dan 3 jaar.

In geval van overlijden van de huurder zullen zijn erfgenamen of andere rechthebbenden een einde kunnen stellen aan de huurovereenkomst, mits zij binnen de maand na het overlijden een opzeggingstermijn van 1 maand in acht nemen.

3. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand.

Deze huurprijs kan eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van uw huurovereenkomst voorafgaat, te weten (basis 2004 = 100). Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 10de van de maand waarop hij betrekking heeft en zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder vóór deze datum.

4. Waarborg

De waarborg, door de huurder verschuldigd, bedraagt maanden huurprijs.

De huurder kiest voor: (mogelijkheid A of B aanduiden)

A. Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling

De waarborg mag niet méér bedragen dan 2 maanden huur. De huurder kan aan die verplichting voldoen door deze geldsom in éénmaal te storten op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling naar keuze. Dit bedrag brengt intresten op en de rente wordt gekapitaliseerd.

B. een bankwaarborg

De waarborg mag niet méér bedragen dan 3 maanden huur. Zij wordt door de huurder geleidelijk aan samengesteld door constante maandelijkse stortingen, gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximum van 3 jaar, aan de financiële instelling waarbij de huurder een rekening heeft waarop zijn beroepsinkomsten of vervangingsinkomen wordt gestort.

Van zodra de waarborg volledig is samengesteld zal de financiële instelling intresten uitkeren aan de huurder.

* Schrapen wat niet past. (Zo de overbodige bepaling niet wordt geschrapt, zal de verhuurder een einde kunnen stellen aan de huurovereenkomst in de voorziene gevallen)

5. Kosten

Zijn ten laste van de huurder :

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en het gebruik van de telefoon;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
- zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

Het aandeel van de huurder wordt bepaald op /1000.

De huurder zal op deze kosten maandelijks een voorschot betalen van. €

Tenminste eenmaal per jaar ontvangt hij een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of de voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast in functie van de werkelijke uitgaven, zoals deze blijken uit de laatste afrekening. De verhuurder laat de huurder toe afzonderlijke meters te laten aanbrengen voor de verwarming, water, gas, en elektriciteit. De huurder moet de verhuurder echter vooraf hiervan op de hoogte brengen. Elke partij draagt de helft der kosten.

6. Registratie

De verhuurder zal het huurcontract en de plaatsbeschrijving binnen 2 maanden laten registreren.

7. Verzekeringen

De huurder zal zijn aansprakelijkheid inzake brand en waterschade verzekeren. Gebeurt dit niet, dan mag de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering sluiten die deze risico's dekt.

8. Heffingen en belastingen

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. onroerende voorheffing).

Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder (bv. huisvuilophaling).

9. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht vóór de intrek van de huurder of binnen de maand na de intrek gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen.

Indien zij verkiezen een beroep te doen op een deskundige, dan wordt deze gezamenlijk aangewezen en draagt iedere partij de helft van de kosten. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet eveneens aangeboden worden ter registratie.

Bij het verlaten van de huurwoning zal opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt worden.

10. Onderhoud en huurherstellingen

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer :

- het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- onderhoud van de sanitaire installaties;
- onderhoud van de aflopen en afwateringen;
- vervanging van gebroken ruiten;
- onderhoud van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- onderhoud van de tuin.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, en onder meer deze te wijten aan normale slijtage, ouderdom, overmacht, en gebreken in de gehuurde woning.

11. Onteigening

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Gebeurt dit niet, dan heeft de huurder het recht van de verhuurder elke schadevergoeding te eisen die hij had kunnen bekomen, indien hij op tijd was verwittigd geweest.

12. Veranderingen aan de gehuurde woning

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

13. Bezoeken op het einde van de huur of bij verkoop

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen. Bovendien moet de huurder tijdens de twee laatste maanden vóór het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning te laten bezichtigen, twee dagen per week en tijdens twee opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden na onderling overleg door de partijen vastgesteld.

14. Bijzondere voorwaarden

.....

De huurder en de verhuurder gaan ermee akkoord dat lijnen en woorden worden geschrapt.

Opgemaakt te, op / / in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dit laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Het koninklijk besluit van 08/07/1997 wordt als bijlage gevoegd bij deze huurovereenkomst, evenals de bijlage bij het koninklijk besluit van 04/05/2007.

Handtekening
van de huurder

Handtekening
van de verhuurder

Vak bestemd voor de registratie

Dit contract werd opgesteld door de Verbruikersunie Test-Aankoop C.V.B.A.
Hollandstraat 13, 1060 Brussel - 02 542 32 32

Een modelcontract van Test-Aankoop 
"Van Particulier aan Particulier België" N.V.

kan in geen geval aansprakelijk worden gehouden voor het gebruik van de modelcontracten die worden aangereikt.
Vleurgatsesteenweg 184, B-1000 Brussel. Tel : 02/655.04.64. Fax : 02/655.04.60 site - www.pap.be - info@pap.be

PLAATSBSCHRIJVING BIJ INTREDE

Tussen (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, naam van de vennootschap, maatschappelijke zetel)

1

Ondergetekenden enerzijds, hierna vermeld als “de verhuurder”, solidair en ondeelbaar gehouden, terzake vertegenwoordigd door (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, naam van de vennootschap, maatschappelijke zetel)

.....

handelend in de hoedanigheid van volmachthouder en dit volgens de volmacht in bijlage toegevoegd.

En (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, naam van de vennootschap, maatschappelijke zetel)

2

Ondergetekenden anderzijds, hierna vermeld als “de huurder”, solidair en ondeelbaar gehouden, terzake vertegenwoordigd door (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, naam van de vennootschap, maatschappelijke zetel)

.....

handelend in de hoedanigheid van volmachthouder en dit volgens de volmacht in bijlage toegevoegd.

1. Adres van het gehuurde verblijf

Het onroerend goed dat in huur wordt gegeven, bevindt zich te:

..... (volledig adres)

2. Algemene voorwaarden

Bovenop de contractuele voorwaarden, worden bij deze de toepasselijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in herinnering gebracht :

Art. 1730

§ 1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.

Art. 1731

§ 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

	Muren Vloer/plafond Deuren/ramen	Elektriciteit Loodgieterij – sanitair Chauffage	Slotenmakerij Ijzerwaren	Opmerkingen
Inkom hal				
Verbl ijf				
Eetkamer				
Keuken				
Bureau				
Kamer 1				
Kamer 2				
Kamer 3				
Kamer 4				
Kamer 5				
Badkamer				
Toilet				
Kelder				
Garage				
Opbergruimte				
Andere				

4. Uitrusting

Bel/interfoon/alarm :
 Balkon/loggia/terras :
 Dubbel glas :
 Schoorsteen, muurdam, spiegels :
 TV – antenne :
 Vuilnisbakken :

Warm water (elektrische boiler, geiser, collectief warm water, onderhoudscontract, enz.) :
 Verwarming (soort, aantal en staat van de radiatoren, ketel, thermostaat) :

5. Opmerkingen

.....

6. Afrekening

Heden worden door de huurder/verhuurder (schrappen wat niet past) sleutel(s) overhandigd aan de huurder/verhuurder (schrappen wat niet past).

Tevens worden op tegensprekelijke wijze volgende meterstanden vastgesteld:

- Water :
 - Gas :
 - Elektriciteit :
 - Andere :

7. Schadeloosstelling

Voor de plaatsbeschrijving bij uittrede van het gehuurde goed: de huurschade wordt begroot op de som van en de rekeningen worden vereffend als volgt:

Partijen komen overeen dat de huurwaarborg als volgt vrijgegeven zal worden : € in het voordeel van de verhuurder en. € in het voordeel van de huurder. Op basis van onderhavige overeenkomst verlenen partijen de bank de toelating om de waarborg vrij te geven.

Handtekeningen

Opgemaakt te. op. in 3 exemplaren.

Elke partij erkent hierbij over een origineel van de overeenkomst te beschikken, de derde is bestemd voor de registratie.

Opmerking: de 3 pagina's van deze plaatsbeschrijving dient geparafeerd te worden door elk van de partijen.

Handtekening(en) van de verhuurder(s)
 (voorafgegaan door "voor waar en echt verklaard")

Handtekening(en) van de huurder(s)
 (voorafgegaan door "voor waar en echt verklaard")

TOELICHTING BIJ HET MODELCONTRACT HUUR

Inleiding

De huurovereenkomst m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder is onderworpen aan dwingende wetsbepalingen die hier niet in detail kunnen besproken worden.

Indien deze huurovereenkomst aanleiding geeft tot een geschil, moet men zich wenden tot de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed zich bevindt. Er bestaat een kosteloze verzoeningsprocedure voor dezelfde vrederechter.

Dit typecontract is niet geschikt voor een huurovereenkomst van méér dan 9 jaar, voor een huurovereenkomst voor het leven van de huurder, noch voor een renovatiecontract waarbij de huurder zich ertoe verbindt werken in het gehuurde goed uit te voeren. In dat geval raadpleegt u best een specialist.

Bestemming van het gehuurde goed

Wanneer de huurder de huurprijs aftrekt als professionele kosten - zelfs al betreft het slechts een gedeelte van de huurprijs -, wordt de gehele netto-huurprijs ($\pm 60\%$ van de jaarlijkse huur) belastbaar i.p.v. alleen het kadastraal inkomen. De belasting verschuldigd door de verhuurder wordt aldus verhoogd.

Indien in het contract wordt bepaald welk gedeelte van de huur overeenkomt met het professioneel gebruik en de huurovereenkomst wordt geregistreerd, zal de vermeerdering van de belasting worden herleid tot het netto-gedeelte van de professionele huur.

In het geval dat de huurder deze bepaling in de huurovereenkomst niet zou respecteren, zal hij verplicht zijn de verhuurder te vergoeden voor elke belastingvermeerdering die daarvan het gevolg zou zijn.

De registratie is absoluut vereist opdat de huurovereenkomst zou kunnen worden ingeroepen tegen de Fiscus. Indien deze formaliteit niet wordt vervuld, loopt de verhuurder het risico dat hij belast zal worden op de volledige netto-huur.

Staat van het gehuurde goed

De huurwoning moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals die door de federale overheid en door het Gewest waarin het goed is gelegen worden opgelegd – zie de bijlage bij het koninklijk besluit van 04/05/2007 dat wettelijk bij het huurcontract moet gevoegd worden. Van deze minimumvereisten kan niet afgeweken worden.

Indien het goed niet beantwoordt aan de minimumvereisten heeft de huurder de keuze:

- ofwel verkiest hij in de woning te blijven, eventueel met huurprijsvermindering en moet de verhuurder de nodige werken uitvoeren;
- ofwel kiest hij voor een ontbinding van het contract eventueel met schadevergoeding.

Duur

Het modelcontract voorziet 2 keuzemogelijkheden A en B (de niet-gekozen mogelijkheid doorhalen in het contract).

De wet bepaalt inderdaad een duur van 9 jaar voor huurovereenkomsten (mogelijkheid A) maar laat aan de partijen de mogelijkheid een huurovereenkomst te sluiten van kortere duur die echter nooit 3 jaar mag overschrijden (mogelijkheid B).

Bij keuze A worden de mogelijkheden weergegeven waarover de partijen beschikken om de huur van 9 jaar vervroegd op te zeggen. Bij keuze B mag de duur van de huurovereenkomst in geen geval 3 jaar overschrijden, zelfs zo ze verlengd wordt (bv. een huur van 2 jaar zal slechts met maximum 1 jaar kunnen worden verlengd).

Overigens mag de huurovereenkomst van korte duur nog hooguit 1 keer verlengd worden (bv. een huur van 1 jaar kan nog voor 1 jaar verlengd worden, maar na die 2 jaar is geen verlenging meer mogelijk).

Huurprijs

Voor de indexering van woninghuurcontracten bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder moet de gezondheidsindex toegepast worden.

toelichting - typecontract huur 1

Waarborg

De verhuurder is niet wettelijk verplicht een waarborg te vragen maar de meeste eigenaars eisen er een om zich te beschermen tegen eventuele tekortkomingen van de huurder (betaling huurprijs, kosten, onderhoud van het goed). Naar keuze van de huurder kan de waarborg drie vormen aannemen:

- ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder: de waarborg mag dan niet méér bedragen dan twee maanden huur.
- ofwel een bankwaarborg waarbij de huurder de waarborg in schijven betaalt aan de bank: de waarborg mag dan niet méér bedragen dan drie maanden huur.
- ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling: de waarborg mag dan niet méér bedragen dan drie maanden huur. Indien u dit type van waarborg wenst, dient u zich eerst te wenden tot het OCMW.

De financiële instelling zal, door middel van een bij koninklijk besluit opgelegd formulier, ten aanzien van de verhuurder bevestigen dat de waarborg werd toegekend.

Kosten

Zo het moeilijk of onmogelijk blijkt de werkelijke kosten te bepalen mogen de partijen een systeem van forfaitaire lasten voorzien. In dat geval moeten de bepalingen van artikel 5 geschrapt worden.

Heffingen en belastingen

De wet verbiedt dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder wordt gelegd.

Registratie

Dit contract moet binnen de 2 maanden na de ondertekening geregistreerd worden door de verhuurder. De registratie is gratis. De verhuurder moet zich wenden tot het registratiekantoor van de plaats waar de woning gelegen is (zie: <http://annuaire.fiscus.fgov.be> of de infolijn van de FOD Financiën op 02/572 57 57).

Indien de verhuurder de verplichting niet naleeft kan hij beboet worden. Daarnaast kan de huurder, zolang het huurcontract niet geregistreerd werd, het huurcontract beëindigen zonder opzegtermijn of schadevergoeding. Opgelet: deze sancties zijn slechts van toepassing vanaf 01/07/2007

Verzekeringen

De huurder is verplicht het gehuurde goed terug te bezorgen in de staat waarin hij het goed ontvangen heeft, behalve wanneer hij bewijst dat de schade hem niet verweten kan worden. Dit bewijs is vaak moeilijk te leveren en de schade ingeval van brand is dikwijls aanzienlijk. Daarom moet men zich tegen dit risico verzekeren.

Plaatsbeschrijving

Indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur bepaalt de wet dat het gehuurde goed verondersteld wordt in dezelfde staat te verkeren op het einde van de huur als bij het intrekken van de huurder in het goed. Het tegenbewijs hiervan mag worden geleverd maar dit zal vaak moeilijk zijn.

Veranderingen aan het gehuurde goed

Het is voorzichtig ervoor te zorgen dat men een schriftelijk bewijs heeft dat de verhuurder de veranderingen heeft toegestaan alsook de vergoedingswijze te voorzien (toegevoegde meerwaarde - kosten van de werken - forfaitaire som -) die zal gelden bij het einde van de huur of op het ogenblik van de werken.

Onteigening

De onteigening stelt een einde aan de huurovereenkomst en geeft in principe aanleiding tot een vergoeding door de onteigenende overheid van de door de huurder geleden schade.

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

Koninklijk besluit van 8 Juli 1997

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

Art 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder ;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden. De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

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

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen, of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer, moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet, die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of –koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

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

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van :

- 1) een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen ;
- 2) een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3) een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :
 - a) die woningen zijn gelegen op één of twee aaneensluitende woonverdiepingen ;
 - b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf ;
 - c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen ;
- 4) een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;
- 5) voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of ten minste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;
- 6) een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning. Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

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

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

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 8 juli 1997.

ALBERT
Van Koningswege :
De Minister van Justitie,
S. DE CLERCK

BIJLAGE KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 – VLAANDEREN

Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis , van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest

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

I. NORMEN INZAKE GEZONDHEID, VEILIGHEID EN BEWOONBAARHEID DIE VAN TOEPASSING ZIJN IN HET VLAAMS GEWEST

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

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

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

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

II. FEDERALE WETGEVING INZAKE WONINGHUUR

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

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

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

Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

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

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze **registratiekantoren** zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

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

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

- b. De huurovereenkomst van 9 jaar

- i. Algemeen

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

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

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

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

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

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en wettelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

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

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

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

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

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

d. Huurovereenkomst met een lange duur

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

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

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

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

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

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet ».

uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

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

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding. Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

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

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

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

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

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

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

Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ».

Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 MEI 2007

Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis , van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

I. NORMEN INZAKE GEZONDHEID, VEILIGHEID EN BEWOONBAARHEID DIE VAN TOEPASSING ZIJN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEEST

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
Op grond van Brusselse Huisvestingscode moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

1) de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;

2) de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen , de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertekken en toegang tot de woning;

3) de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

II. FEDERALE WETGEVING INZAKE WONINGHUUR

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

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

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

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

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

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en **moet binnen de twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

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

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

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

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

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

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

*ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar***1. Beëindiging door de verhuurder**

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

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

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

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

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

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

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

d. Huurovereenkomst met een lange duur

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

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging.

Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

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

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder.

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

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

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand.

De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

. Juridische eerstelijnsbijstand

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

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding.

Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ».

Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 – WALLONIE

Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du code civil baux à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne.

LÉGISLATION RÉGIONALE WALLONNE RELATIVE AUX BAUX À LOYER

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

LEGISLATION FEDERALE RELATIVE AUX BAUX A LOYER

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire. Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est **une formalité obligatoire** qui incombe **au bailleur**. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) **au bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances – Enregistrement ».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas

impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, soeurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4, b).

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer **est toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de **manière forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas** été fixés de **manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail **n'a pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- 1) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
- 2) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

a. Aide juridique

i. Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

ii. Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

b. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge de paix qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

Vu pour être annexé à notre arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.
