

Type-huurcontract bij renovatie

Tussen:.....
(sociale benaming en adres van de maatschappij-verhuurder).

en
(naam, voornaam, adres van de huurder(s))

.....

is het volgende overeengekomen :

- Voorwerp

Artikel 1.

Het gehuurde goed bestemd voor bewoning is :

het huis gelegen te(straat, nummer, gemeente), het appartement nr. ..., ... e verdieping – links – rechts, gelegen te.....(straat, nummer, gemeente), met (kelders, garages, tuin,)¹

De ruimten zijn toegewezen als hoofdverblijfplaats van de huurder.

- Renovatie

Artikel 2.

§ 1. De huurder verbindt zich ertoe om, volgens de modaliteiten en binnen de geplande termijnen, de renovatiewerken die in de bijlage van deze overeenkomst zijn opgenomen, uit te voeren.

§ 2. Rekening houdend met de hoge kostprijs ervan wordt er vanaf heden gepreciseerd dat de herstelwerkzaamheden aan het dak niet/wel¹ gepland zijn, volgens de beschrijving in de bijlage.

§ 3. De waarde van de werkzaamheden – materialen en arbeid – maakt het voorwerp uit van een dubbele schatting die opgesteld wordt door.....
(instelling voor technische bijstand die de lijst met de uit te voeren werken heeft opgesteld):

¹ Schrappen wat niet past.

- een « normale » schatting in de veronderstelling dat er geen verborgen gebreken zijn, voor een bedrag van
- een « ruime » schatting die rekening houdt met dergelijke gebreken, voor een bedrag van

§ 4. Wanneer het bestaan van verborgen gebreken de ruime schatting achteraf rechtvaardigt, zullen de artikelen 8 tot 11 van toepassing zijn.

Artikel 3.

De renovatiewerken, die op kosten van de huurder uitgevoerd zijn, zijn door de verhuurder stelselmatig verworven al naar gelang het verbruik van de materialen en hun integratie ervan in het gehuurde goed.

- **Huur**

- **Huurprijs**

Artikel 4.

Overeenkomstig de geldende reglementering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de basishuurprijs vastgesteld op €..... per maand.

De reële huurprijs (reële huurprijs = basishuurprijs verhoogd of verminderd op basis van de inkomsten en de gezinssamenstelling, geen rekening houdend met subsidies, verminderingen en/of toelagen die aan de huurder en/of aan een lid van zijn gezin verleend zouden worden krachtens een specifieke reglementering) wordt vastgesteld op €....., voor de eerste maand (.....) en moet betaald worden bij het in voege treden van de overeenkomst. De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de basishuurprijs of van de reële huurprijs.

Wanneer de nieuwe reële huurprijs hoger is dan de vorige moet die slechts door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

Wanneer hij echter minder hoog is, treedt hij in werking op het ogenblik dat bepaald wordt door de geldende reglementering ; wanneer deze huurverlaging nochtans het gevolg is van een feit of een omstandigheid die, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, meegedeeld moet worden door de huurder aan de maatschappij-verhuurder treedt de verminderde huurprijs in werking op de eerste dag van de tweede maand die volgt op die waarin de kennisgeving gebeurde.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer van de instelling die door de maatschappij-verhuurder wordt aangeduid (enkel deze wijze van betaling is delgend). De kosten voor de storting of de overschrijving vallen ten laste van de huurder. De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudig verzoek van de maatschappij-verhuurder.

- Opheffing van de huurprijs

Artikel 5.

Wanneer de gehuurde plaats tijdelijk onbewoonbaar is (doordat ze verwaarloosd is en/of door de aard van de overeengekomen werkzaamheden) zal er geen huurprijs verschuldigd zijn voor de eerste huurmaanden.

- Bepaling van de sancties

Artikel 6.

Elke huurprijs en de provisie voor lasten die niet betaald zijn vóór de van de lopende maand zal van rechtswege leiden tot een interest die 1 % hoger ligt dan de wettelijke interestvoet, hetzij % op jaarbasis of % per maand, waarbij elke begonnen maand volledig betaald moet worden.

Artikel 7.

In het geval dat door de schuld van de huurder een schijf van de werken niet volledig afgewerkt is binnen een termijn van drie maanden na de overeengekomen vervaldatum, wordt de huurprijs verhoogd met 10% tot op het ogenblik dat de vertraging tenietgedaan is.

- Onvoorziene omstandigheden

Artikel 8.

§ 1. In het geval dat de voorzienbare bijkomende kosten van de werken of van een gedeelte van de werken 15% bedraagt van de oorspronkelijke (normale of ruime) schatting, die vooraf werd aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, kan elk van de partijen alleen beslissen dat de werken niet zullen plaatsvinden.

§ 2. De huurder is verplicht om de maatschappij-verhuurder in te lichten over de voorzienbare bijkomende kosten op basis van de gegevens in zijn bezit (benaderend bestek – evaluatie van zijn arbeid). Hij kondigt haar tegelijkertijd aan of hij van plan is de werken uit te voeren of niet.

Artikel 9.

Wanneer de huurder verklaart de werken te willen uitvoeren, kan de verhuurder :

- Hetzij de uitvoering van de werken aanvaarden. In dat geval kan de maatschappij-verhuurder kiezen tussen de volgende mogelijkheden :
 - de verlenging van de huurovereenkomst met een maand per schijf (van € 100) van bijkomende kosten. In dat geval zal de huurder niettemin een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst indien hij dat wenst ;
 - de terugbetaling van de bijkomende kosten aan de huurder door ze te verrekenen met de huurgelden die nog moeten vervallen.
- Hetzij de uitvoering van de werken weigeren. Wanneer de maatschappij-verhuurder geen gevolg geeft aan de informatie en aan de beslissing van de huurder binnen een termijn van een maand, wordt zij geacht de werken te weigeren.

Artikel 10.

Wanneer voor de uitvoering van de volledige overeengekomen werken of van een gedeelte ervan een bouwvergunning nodig is en deze niet verkregen kan worden, wordt de huurder ontslagen van de verplichting om ze uit te voeren.

Artikel 11 .

Wanneer de huurder beslist om de werken niet uit te voeren, wordt het bedrag van de huurprijs verhoogd met € per schijf van € niet-uitgevoerde werken. Het bedrag van de huurprijs wordt daarentegen niet verhoogd wanneer het de maatschappij-verhuurder is die beslist om de werken niet uit te voeren.

- Plaatsbeschrijving

Artikel 12.

Er wordt een contradictoire gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld vóór de ingebruikname van de huurder.

Deze plaatsbeschrijving wordt in gezamenlijk akkoord toegewezen aan (instelling belast met de bepaling van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden) tegen de forfaitaire kostprijs van €, te delen door twee tussen de partijen.

Artikel 13.

Na de uitvoering van elke fase van de uit te voeren werken wordt een proces-verbaal van ontvangst opgesteld door (instelling die belast is met de supervisie over de werken) en medeondertekend voor akkoord door de maatschappij-verhuurder en de huurder. Het proces-verbaal vormt een aanhangsel aan de plaatsbeschrijving bij het betreden van de woning.

In het geval dat er geen akkoord is, wordt het geschil voor de vrederechter gebracht ten verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 14.

De huurder verbindt er zich toe om zowel de maatschappij-verhuurder als (instelling die toezicht houdt op de werken en die de waarborg levert) de uitvoering van zijn verplichtingen te laten controleren, meer bepaald met betrekking tot de overeengekomen renovatiewerkzaamheden. Met dit doel verleent hij toegang tot de gehuurde ruimten na het overeengekomen verstrijken van elke schijf van werken en bovendien ten minste een keer per trimester indien hem dat gevraagd wordt.

Artikel 15.

Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt op initiatief van de meest gerede partij een contradictoire plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning opgesteld tussen de twee partijen en de borg (zie artikel 16). Indien er geen akkoord komt over het bedrag van de huurschade wordt in onderlinge overeenstemming een expert aangesteld om de eventuele huurschade te beschrijven en het bedrag te schatten.

- Borg

Artikel 16.

..... (identificatie van de openbare of privé-instelling die borg staat voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurder) stelt zich hoofdelijk borg voor de verplichtingen van de huurder tot een bedrag dat gelijk is aan drie maanden basishuurprijs, aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Bij het verstrijken van de overeenkomst wordt de borg hoofdelijk met de huurder gehouden voor het bovenvermelde bedrag om de maatschappij-verhuurder binnen 15 dagen na haar verzoek het volgende te betalen :

- de niet-betwiste bedragen die de huurder nog schuldig is ;
- het bedrag van de huurschade vastgesteld in onderlinge overeenstemming of door de aangestelde deskundige, onverminderd de rechten van de partijen en de borg, om het eventuele geschil voor te leggen aan de bevoegde vrederechter.
- Onderhoud en herstellingen

Artikel 17.

De herstellingen die bekend zijn als ten laste van de huurder en het dagelijks onderhoud vallen ten laste van de huurder.

De andere herstellingen vallen ten laste van de maatschappij-verhuurder, ongeacht of ze voortkomen uit normaal gebruik, slijtage, overmacht of uit een fout van het geheel.

De herstellingen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een fout van de huurder blijven nochtans te zijnen laste. Dat geldt ook voor herstellingen die noodzakelijk zijn door :

- het niet-overeenstemmen van de werken die de huurder moet uitvoeren ;
- een verborgen gebrek van deze werken ;
- schade ten gevolge van de uitvoering van deze werken ;
- De huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder in te lichten over elke herstelling te haren laste, zodra hij daar kennis van heeft.
- Lasten

Artikel 18.

Vallen ten laste van de huurder : het abonnement voor de aansluiting en het verbruik van water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, verwarming van de gehuurde ruimten, de belasting op het ophalen van huisvuil en de huur- en onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Als provisie voor deze kosten stort de huurder maandelijks de som van € aan de maatschappij-verhuurder.

Minstens één keer per jaar wordt er een gedetailleerde afrekening van de kosten naar de huurder gestuurd. Deze mag vragen om de rekeningen te onderzoeken en kan bewijsstukken eisen. Bij ontvangst van de afrekening stort de maatschappij-verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte provisie en de reële kosten.

Artikel 19.

In voorkomend geval vallen de kosten voor de installatie van meters, de aansluiting en transformatie van de distributie van water, gas en elektriciteit eveneens ten laste van de huurder. Indien deze kosten er zijn geweest, worden ze in ieder geval opgenomen in het bedrag van de renovatiekosten.

Artikel 20.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de maatschappij-verhuurder. Ter informatie: de laatste afrekening bedroeg €

Genot van het gehuurde goed – Verhuring en onderverhuring

Artikel 21.

De maatschappij-verhuurder waarborgt de huurder het rustige genot van het gehuurde goed. In het bijzonder zal zij afzien van elke belemmering van de goede uitvoering van de werken.

Artikel 22.

De huurder mag zijn huurovereenkomst niet afstaan, noch het geheel of een gedeelte van de woning onderverhuren. De gehuurde ruimten mogen slechts betrokken worden door de huurders en de personen die, in strikte zin, deel uitmaken van zijn gezin, behalve in geval van uitzonderlijke huisvesting.

- Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 23.

De huurder kan op elk ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst mits inachtneming van een voorafgaande opzegging van drie maanden, per aangetekende brief, zonder daar een reden voor op te geven. In dat geval blijven de werken verworven door de maatschappij-verhuurder, zonder vergoeding. De huurder is bovendien een vergoeding schuldig van € van het bedrag van de werken die nog uitgevoerd moeten worden op de dag van de beëindiging van de overeenkomst. (Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer er werken uitgevoerd werden voor een prijs die minstens equivalent is). Indien de huurder

zich kan beroepen op vrijstelling, zal hij een gedeelte van de prijs van de uitgevoerde werken recupereren.

Artikel 24.

De maatschappij-verhuurder kan haar beslissing om de overeenkomst te beëindigen kenbaar maken in een aangetekende brief.

In dat geval zal aan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst toegekend worden die gelijk is aan een maand per volledige schijf overeen te komen werken die contractueel ten laste van de huurder vallen.

- Verzekeringen

Artikel 25.

De huurder verzekert zijn verantwoordelijkheid inzake brand, verhaal van de burens, waterschade en inzake risico's die verbonden zijn met de uitvoering van de werken.

De maatschappij-verhuurder en de instelling die borg staat, kunnen te allen tijde vragen om de verzekeringspolissen te tonen en zij kunnen binnen 8 dagen alle werkzaamheden laten stopzetten wanneer de risico's niet gedekt zijn.

- Registratie

Artikel 26.

Het huurcontract moet door de maatschappij-verhuurder geregistreerd worden. De kosten van de registratie worden gelijk verdeeld over de partijen.

- Bijlage

Artikel 27.

De bijlage bij deze overeenkomst maakt er integraal deel van uit. De partijen verklaren bovendien dat zij vóór de ondertekening van deze overeenkomst kennis hebben genomen van de verklarende nota.

- Gemeenrecht

Artikel 28.

De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst, in die mate dat er niet wordt afgeweken door de wetgeving en de specifieke reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze huurovereenkomst die zij niet verbiedt.

Opgemaakt te in vier exemplaren, waarvan één voor registratie.

De huurder,

De controle-instelling die borg staat,